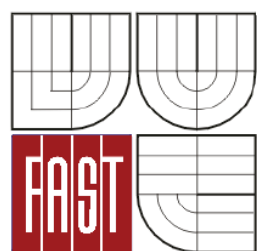


**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA STAVEBNÍ**  
**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A**  
**ŘÍZENÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## **VLIV BANKOVNÍCH PRODUKTŮ NA CENU STAVBY Z POHLEDU DODAVATELE**

THE INFLUENCE OF BAKING PRODUCTS TO CONSTRUCTION COST FROM  
THE SUPPLIERS' PERSPECTIVE

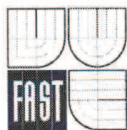
**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE:**  
AUTHOR

Bc. LADISLAV JŮN

**VEDOUCÍ PRÁCE:**  
SUPERVISOR

Ing. JITKA CHOVANCOVÁ, Ph.D.



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	N3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607T038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Diplomant** Bc. Ladislav Jůn

**Název** Vliv bankovních produktů na cenu stavby z pohledu dodavatele

**Vedoucí diplomové práce** Ing. Jitka Chovancová, Ph.D.


**Datum zadání diplomové práce** 31. 3. 2011

**Datum odevzdání diplomové práce** 13. 1. 2012

V Brně dne 31. 3. 2011

  
.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu



  
.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **Podklady a literatura**

Literatura:

Tichá, A., Marková, L., Puchýř, B.: Ceny ve stavebnictví, VUT 1999

Hejduková, A., Hroníková, M.: Financování, VUT 2004

Korytářová, J: Ekonomika investic, VUT 2009

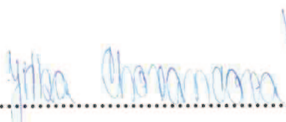
## **Zásady pro vypracování**

Osnova:

1. Úvod.
2. Stavební zakázka a její průběh.
3. Cena stavební zakázky.
4. Bankovní produkty spojené s realizací zakázky.
5. Vliv ceny bankovních produktů na konkrétní zakázce.
6. Závěr.

## **Předepsané přílohy**

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací

  
.....  
Ing. Jitka Chovancová, Ph.D.  
Vedoucí diplomové práce

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce je zaměřena na stanovení poplatků za bankovní služby a jejich podíl na celkové ceně realizace díla. V teoretické části je přiblížen z pohledu dodavatele průběh stavební zakázky od vyhledávání zakázek po sepsání smlouvy o dílo, která je podrobně popsána. Dále byly objasněny způsoby stanovení nabídkové ceny stavby, jak je stavba financována. Následuje rozbor bankovních produktů, jež se týkají stavebních zakázek, co je jejich smyslem, jaká je jejich cena. Praktická část je zaměřena na finanční náklady několika stavebních firem a jejich analýzu. Poslední je konkrétní zakázka, která je popsána z hlediska postupně narůstajících finančních nákladů.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Cena stavby, způsob financování, smlouva o dílo, dodavatel, bankovní produkty, finanční náklady, bankovní záruka

## **ABSTRACT**

The thesis is focused on the determination of fees for banking services and their proportion of the total cost of realization work. The theoretical part is zoomed in terms of supplier orders from the search for a recording contract for work that is described in detail. Furthermore, have been clarified the methods of determining bid price of construction, as construction is financed. The following is analysis of banking products that relate to construction contracts, what is their purpose, what is their price. The practical part is focused on the financial costs of several construction companies and their analysis. The last is a specific contract, which is described from the point of view gradually accruing costs.

## **KEYWORDS**

Price of construction, funding, contract of work, contractor, banking products, financial costs, bank guarantee

## **Bibliografická citace**

JŮN, Ladislav. *Vliv bankovních produktů na cenu stavby z pohledu dodavatele*. Brno, 2011. 67 s., 6 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí diplomové práce Ing. Jitka Chovancová, Ph.D..

## **Prohlášení autora o původnosti práce**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, dle pokynů vedoucího diplomové práce. Všechny podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Brně dne 13.1.2012

.....  
Ladislav Jůn

## **PODĚKOVÁNÍ**

Tímto bych velice rád poděkoval vedoucí mé diplomové práce, paní Ing. Jitce Chovancové, Ph.D., za odborné rady a podmětné připomínky. Dále bych rád poděkoval zástupcům ze společnosti OHL ŽS a.s. za poskytnuté informace a rady při zpracování praktické části této práce.

# OBSAH

<b>ÚVOD.....</b>	<b>8</b>
<b>1 STAVEBNÍ ZAKÁZKA A JEJÍ PRŮBĚH .....</b>	<b>10</b>
1.1 SOUKROMÁ STAVEBNÍ ZAKÁZKA.....	10
1.2 VEŘEJNÁ STAVEBNÍ ZAKÁZKA .....	10
1.3 PRŮBĚH STAVEBNÍ ZAKÁZKY Z POHLEDU DODAVATELE .....	11
1.3.1 Vyhledávání zakázek .....	11
1.3.2 Zpracování nabídky.....	12
1.3.3 Výběrové řízení.....	12
1.3.4 Smlouva o dílo.....	13
1.3.5 Organizace způsobu výstavby .....	17
1.3.5.1 Vliv způsobu výstavby na cenu bankovních služeb .....	18
<b>2 CENA STAVEBNÍ ZAKÁZKY .....</b>	<b>19</b>
2.1 CENA INVESTORA .....	20
2.2 CENA DODAVATELE .....	21
2.2.1 Cena subdodávky .....	22
2.2.2 Cena bankovních produktů .....	23
<b>3 ZDROJE FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍCH ZAKÁZEK .....</b>	<b>24</b>
3.1 INTERNÍ ZDROJE .....	24
3.1.1 Nerozdělený zisk.....	24
3.1.2 Odpisy .....	25
3.1.3 Dlouhodobé rezervy .....	25
3.1.4 Akcie.....	25
3.2 EXTERNÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ .....	26
3.2.1 Obligace .....	26
3.2.2 Směnky.....	26
3.2.3 Finanční leasing.....	26
3.2.4 Investiční dotace.....	27
3.2.5 Faktoring a forfaiting.....	28
3.2.6 Bankovní úvěry.....	28
<b>4 BANKOVNÍ PRODUKTY .....</b>	<b>30</b>
4.1 CHARAKTERISTICKÉ VLASTNOSTI BANKOVNÍCH PRODUKTŮ .....	30
4.2 CENY BANKOVNÍCH PRODUKTŮ .....	31
4.3 BANKOVNÍ PRODUKTY SOUVISEJÍCÍ S VÝSTAVBOU.....	32
4.3.1 Bankovní záruka.....	32
4.3.1.1 Účtování bankovních záruk.....	35

<b>5</b>	<b>VÝVOJ TRŽEB ZA ZAKÁZKY A S NIMI SPOJENÉ FINANČNÍ NÁKLADY U VYBRANÝCH STAVEBNÍCH FIREM.....</b>	<b>36</b>
5.1	VYBRANÉ STAVEBNÍ SPOLEČNOSTI .....	36
5.2	SOUHRNNÝ PŘEHLED HOSPODÁŘSKÝCH UKAZATELŮ VYBRANÝCH FIREM A JEJICH ANALÝZA .....	40
5.2.1	<i>Finanční náklady ve vztahu k tržbám.....</i>	<i>43</i>
5.2.2	<i>Finanční náklady na stavbu .....</i>	<i>45</i>
<b>6</b>	<b>PRŮBĚH FINANČNÍCH NÁKLADŮ NA ZAKÁZCE .....</b>	<b>47</b>
6.1	SPOLEČNOST OHL ŽS A.S. ....	47
6.2	ZÁKLADNÍ INFORMACE O DANÉ ZAKÁZCE .....	48
6.2.1	<i>Bankovní záruka za nabídku .....</i>	<i>50</i>
6.2.2	<i>Bankovní záruka za projektové práce a provedení díla.....</i>	<i>51</i>
6.2.3	<i>Bankovní záruka za vady díla .....</i>	<i>52</i>
6.2.4	<i>Rámcová smlouva.....</i>	<i>53</i>
6.3	SIMULACE HARMONOGRAMU FAKTURACÍ ZA ZAKÁZKU .....	54
6.4	PŘEHLED FINANČNÍCH NÁKLADŮ NA ZAKÁZCE .....	57
	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>62</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>64</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK.....</b>	<b>66</b>
	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>67</b>



## ÚVOD

Průběh výstavby většiny stavebních zakázek představuje jak pro investora, tak pro dodavatele značnou zátěž, nejen organizační, ale i časovou, provozní a finanční, z čehož plynou pro obě strany určitá rizika spojená se schopností dostát svým smluvním povinnostem. Některá z rizik a problémů je možno z obou stran eliminovat využitím bankovních produktů. Často jsou k těmto účelům využívány různé formy bankovních záruk.

V praxi se bankovní záruky nepoužívají vždy a všude, např. u zakázek v rozsahu desítek tisíc korun nejsou případná rizika dostát smluvním povinnostem značná, a z toho důvodu, i důvodů cenověkonkurenčních se tento typ bankovních služeb nevyužívá (postačí smluvní pokuty, penále,...). Oproti tomu u zakázek v řádech milionů až miliard korun už rizika rostou a je nasnadě využívat bankovních produktů. Finanční instituce patří do soukromého sektoru a tyto aktivní operace představují jeden ze zdrojů příjmů a zisku. Pro dodavatele se sice zvyšují náklady, avšak podle kvalifikačních a smluvních předpokladů uchazeče o zakázku není o čem diskutovat. Navíc tím investor získává určitý přehled o svém budoucím dodavateli, o jeho bonitě (banka vystavením záruky dává příjemci informaci, že příkazce je spolehlivý obchodní partner).

V předkládané diplomové práci jsem se snažil dokázat do jaké míry mají bankovní produkty vliv na cenu stavby, jak se na ceně podílejí. Zvolená metodika práce spočívá v rozboru ceny stavby (co do ceny všechno vstupuje), jak je tvořena investorem a v návaznosti na ni dodavatelem. V práci je uveden průběh stavební zakázky, jak lze zakázku v průběhu výstavby financovat z pohledu dodavatele (jak se možné způsoby financování projeví na ceně bankovních služeb). Je dopodrobna popsána smlouva o dílo a v ní hlavně části, které se týkají platebních podmínek a dalších operacích s nimi spojených, neboť peníze hrají hlavní roli v každém smluvním kontraktu (nejen u veřejných zakázek je ve většině případů hlavním kritériem ve výběrovém řízení nejnížší nabídková cena). Dále jsou uvedeny bankovní produkty týkající se stavebních zakázek, co je jejich smyslem, jaká je jejich cena.

Další část této práce se zabývá sledováním finančních výkazů několika stavebních firem, jak velké jsou jejich náklady na pořízení bankovních produktů, jak velkou měrou se podílejí na celkových tržbách. Tyto náklady jsou dále využívány k sestavení finančních ukazatelů.

Je zde také popsána konkrétní veřejná zakázka, jak velké jsou jednotlivé náklady bankovních služeb, které po dodavateli žádá investor. Do jaké míry se finanční náklady podílí na celkové ceně zakázky.

# **1 STAVEBNÍ ZAKÁZKA A JEJÍ PRŮBĚH**

Pod pojmem stavební zakázka se rozumí dodávka prací, výkonů a služeb za účelem vytvoření nového stavebního díla nebo úprava již stávajícího. Výsledným produktem stavební zakázky je výstavba nových objektů, rekonstrukce objektů, modernizace objektů a rozšíření objektů. Při realizaci stavebních zakázek vystupuje na straně dodavatele stavební podnik, pro který je realizace zakázek hlavním předmětem jeho činnosti. Podle typu objednatele lze zakázky dále dělit:

- Soukromá stavební zakázka.
- Veřejná stavební zakázka.[6]

## **1.1 Soukromá stavební zakázka**

Za investora lze v tomto případě považovat fyzickou nebo právnickou osobu. Výběrové řízení na dodavatele si investor určuje podle svých požadavků. Následně pak s vybraným dodavatelem uzavře, pro hladký průběh zakázky, smlouvu o dílo, jejíž náležitosti jsou obsaženy v občanském a obchodním zákoníku.

## **1.2 Veřejná stavební zakázka**

Průběh a náležitosti tohoto druhu zakázek určuje zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. V roli objednatele zde může vystupovat:

- Veřejný zadavatel - stát (popř. kraje nebo obce) nebo jiné organizační složky státu.
- Dotovaný zadavatel, což je fyzická či právnická osoba, která zadává zakázku, jenž je z více jak 50ti % hrazena ze státních prostředků.
- Sektorový zadavatel, kterým je osoba vykonávající některou z relevantních činností podle § 4 zákona o veřejných zakázkách (např. v odvětví plynárenství, teplárenství, vodárenství apod.).
- Centrální zadavatel, kterým se rozumí veřejný zadavatel, jenž pro jiné zadavatele pořizuje dodávky nebo služby, které následně prodává jiným zadavatelům za cenu, za kterou je pořídil, nikoliv vyšší.

V zákoně o veřejných zakázkách se blíže mluví o veřejné zakázce na stavební práce a její předpokládané hodnotě, kterou se rozumí předpokládaná výše peněžitého závazku, který vyplývá z plnění veřejné zakázky. Do této se nesmí započítat předpokládaná hodnota dodávek, pokud tyto dodávky nejsou nezbytné pro provedení předmětu zakázky. Podle předpokládané hodnoty se zakázky na stavební práce dále dělí na:

- Veřejné zakázky malého rozsahu – předpokládaná hodnota nepřesáhne limit 6 000 000 Kč bez DPH.
- Podlimitní veřejné zakázky – předpokládaná hodnota činí nejméně 6 000 000 Kč bez DPH a nepřesáhne limit stanovený pro jednotlivé typy zadavatele.
- Nadlimitní veřejná zakázka – předpokládaná hodnota přesáhne finanční limit stanovený pro jednotlivé zadavatele. V případě stavebních prací je limit společný a jeho hodnota je od 1.1.2010 nastavena na 146 447 000 Kč bez DPH.[1]

### **1.3 Průběh stavební zakázky z pohledu dodavatele**

#### ***1.3.1 Vyhledávání zakázek***

Stavební firma stejně jako investor vystupuje jako aktivní účastník stavebního procesu od jeho počátku, činně vyhledává možné zakázky, které by mohla realizovat. Průběh soukromé zakázky není zákonem přesně specifikován, záleží na konkrétní zakázce a požadavcích, jak investora, tak dodavatele. Dle obchodního a občanského zákoníku mají smluvní strany povinnost uzavřít písemnou smlouvu o dílo.

U veřejných stavebních zakázek, které se řídí zákonem o veřejných zakázkách má zadavatel podle tohoto zákona povinnost uveřejnit oznámení o zahájení zadávacího řízení. Oznámení musí uveřejnit v informačním systému veřejné správy, příp. i v Úředním věstníku Evropské unie. Podle předpokládané výše zakázky se rozhodne o typu zadávacího řízení.

### **1.3.2 Zpracování nabídky**

Stavební firma se na základě informací uvedených investorem v zadávacím řízení rozhodne, zda se bude následně řízení účastnit, zda to bude pro ni ekonomicky výhodné. Jestliže se dodavatel rozhodne se řízení zúčastnit, zpracuje dle podkladů od investora svůj cenový návrh zakázky. Dodavatel může podle zákona o veřejných zakázkách podat jenom jednu nabídku. V této části průběhu stavební zakázky se již objevuje jeden z bankovních produktů. Jedná se o bankovní záruku, kterou investor požaduje po dodavateli. Investor se jistí, aby případný vítěz veřejné soutěže dostal požadavkům uvedených v zadávacím řízení, jinak by investorovi vznikla škoda a následně musel vypsát nové zadávací řízení.

### **1.3.3 Výběrové řízení**

Po odeslání nabídky investorovi následuje otevírání obálek. Tento proces provádí hodnotící komise stanovená investorem. Zákon o veřejných zakázkách stanovuje minimálně tříčlennou hodnotící komisi, která je vázána mlčenlivostí v souvislosti s otevíráním nabídek. Komise nesmí otevřít nabídku před ukončením lhůty pro podání nabídek. Komise otevírá obálky postupně a kontroluje nejdříve úplnost nabídky. O otevírání obálek sepíše komise protokol o otevírání obálek.

Jako vhodné se v současnosti jeví podání nabídek elektronickými prostředky a následné využití elektronické aukce při vlastním výběrovém řízení. Všechny zúčastnění dodavatelé při vlastní aukci vidí vždy nejnižší nabídku u každé položky a svoji cenu u této položky. V určitém časovém limitu pak může dodavatel svoji cenu upravit směrem dolů, má-li o zakázku skutečný zájem.

Hodnotící komise posoudí všechny nabídky a následně vybere jako vítěznou tu, která splňuje jak zákonné požadavky, tak požadavky investora. Základním hodnotícím kritériem je dle zákona o veřejných zakázkách brána ekonomická výhodnost nebo nejnižší nabídková cena.[1]

#### **1.3.4 Smlouva o dílo**

V zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v osmé části ve čtvrté hlavě a v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve třetí části ve druhé hlavě v devátém díle jsou stanoveny jednotlivé náležitosti smlouvy o dílo. Z litery zákona vyplývá několik bodů (obligatorních bodů – závazných):

- Smluvní strany (objednatel a zhotovitel).
- Předmět díla.
- Termín plnění (do kdy bude dílo zpracováno).
- Cena díla (je závazná, stanovená na základě rozpočtu).
- Platební podmínky (způsob úhrady za plnění).
- Záruční doba (zodpovědnost za vady).
- Podmínky provedení díla.
- Smluvní pokuty.
- Závěrečná ustanovení.
- Podpisy smluvních stran.

#### **Cena díla**

Cena stavebního díla je dána rozpočtem. Ten se sestavuje jako položkový s využitím jednotkových cen. Rozpočet obsahuje náklady na HSV, PSV a montážní práce (tyto základní náklady stanoví dodavatel podle výkazu výměr, který dostane od investora) a dále pak náklady na zařízení staveniště, dopravní náklady, náklady na kompletační činnost a jiné smluvní náklady. Podle § 546 obchodního zákoníku je objednatel zhotoviteli povinen zaplatit cenu, která je stanovena nebo nějakým způsobem určena ve smlouvě.

#### **Platební podmínky**

V platebních podmínkách je stanoveno jakým způsobem bude zakázka financována. Existuje několik možností jak zakázku financovat:

- Zálohové financování. U financování formou záloh poskytuje investor zálohy v předem smluvně domluvených termínech. Po dokončení díla je vystavena konečná

faktura, kde je uvedena celková cena a suma dosud uhrazených záloh. Rozdíl těchto dvou částek pak tvoří zbytek peněz k úhradě. Dodavatel v tomto případě nemusí disponovat kapitálem, všechny peněžní prostředky na provádění zakázky mu poskytuje investor. Výhoda tohoto typu financování je na straně dodavatele, finanční prostředky potřebné na zhotovení díla má k dispozici od investora předem, není tedy nucen financovat průběh výstavby svými zdroji, ať už vlastními nebo cizími. Pro investora je financování formou záloh méně výhodné, nastává pro něj určité riziko, zda-li dodavatel za poskytnuté zálohy skutečně vyhotoví dílo v požadované kvalitě a rozsahu. Je nutno mít přesný rozsah prací a požadovanou kvalitu řádně smluvně ošetřeny. V dnešní době je tento typ financování dle mého názoru využíván hlavně u zakázek developerského typu (projekty pro bydlení v atraktivních lokalitách, ...). Dodavatel požaduje po investorovi podle dohodnutého splátkového kalendáře úhradu záloh. Zálohy jsou obvykle placeny v několika krocích. Jeden z možných způsobů placení záloh je následující. První záloha (obvykle ve výši 10ti % z kupní ceny) je hrazena do 5-ti dnů po uzavření rezervační dohody, druhá záloha (40 % z kupní ceny) je uhrazena do 14ti dnů po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní, třetí záloha (30 % z kupní ceny) je uhrazena do 14ti dnů od dokončení hrubé stavby, čtvrtá záloha (10 % z kupní ceny) je hrazena do 14ti dnů po dokončení vnitřních instalací a doplatek kupní ceny (10 % z kupní ceny) je zaplacen do 14ti dnů od uzavření kupní smlouvy.

- Postupná fakturace dle provedených prací. Další způsob financování je postupná fakturace, při níž dodavatel ve smluvně dohodnutém okamžiku předloží investorovi dílčí fakturu. Dohodnutý okamžik je buď časový (měsíčně,...) nebo věcný (po dokončení zemních prací,...). Investor odsouhlasí dodavateli skutečně provedených rozsah prací přímo na stavbě, získává tím přehled o současném stavu rozpracovanosti díla. Na konci realizace je vystavená konečná faktura od které jsou odečteny již vystavené dílčí faktury. Při tomto způsobu financování musí dodavatel disponovat kapitálem alespoň od začátku provádění zakázky do doby první fakturace. K této době je potřeba ještě připočítat dobu splatnosti první faktury. Tento typ financování je nejrozšířeněji používán jak u soukromých, tak i veřejných zakázek. U veřejných zakázek je typická dlouhá doba splatnosti, zejména u nadlimitních zakázek se mnohdy pohybuje v řádech měsíců.

- Samofinancování dodavatelem. Poslední možný způsob je financování po celou dobu výstavby z kapitálu dodavatele. Až po skončení všech prací předloží dodavatel investorovi konečnou fakturu na celkovou cenu díla. U všech tří popsaných typů jsou součástí jednotlivých faktur také soupisy provedených prací. Na své vlastní náklady zajistí dodavatel celou realizaci díla od projektové dokumentace, přes stavební povolení až po kolaudační rozhodnutí. Poté prodá celé dílo investorovi jako celek. Samofinancování dodavatelem využívají velké stavební podniky, jenž disponují dostatečným kapitálem. Pro menší stavební podniky je tento typ financování ekonomicky nevýhodný, musely by hradit průběh realizace díla z velké většiny z cizích zdrojů, což s sebou nese náklady na pořízení těchto zdrojů, které jsou mnohdy pro tyto podniky neúnosné. Pro investora je tento způsob financování výhodný v tom smyslu, že finanční prostředky, které bude muset zaplatit dodavateli za realizaci díla může ještě v průběhu výstavby využívat k financování svých dalších činností a nemusí je mít vložené do díla již během realizace.

Se způsobem financování souvisí i zádržné. Zádržné představuje pro investora určitou páku vůči dodavateli. Jedná se o nezaplacenou část peněz z jednotlivých fakturací v průběhu realizace (obvykle ve výši 10ti%), První část z tohoto objemu peněz uhradí investor dodavateli po úspěšném předání a převzetí díla, jestliže bylo dílo vyhotoveno bez vad nebo nedodělků. Budou-li zjištěny nějaké nedostatky nebo vady, bude tato část peněz uhrazena až po jejich odstranění. Druhá a poslední část ze zádržného bude dodavateli hrazena v předem stanovených ročních splátkách. Tato část slouží jako jistota, že dodavatel bude řádně plnit záruční podmínky, měla by ho motivovat ke včasné realizaci oprav. Stejný systém zádržného uplatňuje i dodavatel vůči svým subdodavatelům.

Na zádržné navazuje další záruka – záruka za zádržné, která poskytuje investorovi odškodnění v případě, že dodavatel neplní smluvní závazky v záruční lhůtě. Kromě záruky za zádržné se v platebních podmínkách objevují i další bankovní záruky. U veřejných zakázek je téměř vždy sjednávána záruka na realizaci, nebo-li záruka za dobré provedení kontraktu. Tato záruka zavazuje dodavatele provést zhotovení díla v požadovaném čase a kvalitě.



### **Záruční doba**

Co se týče záruční doby, tak podle § 646 občanského zákoníku trvá technická záruka na stavby tři roky. Tuto záruku lze prováděcím předpisem u některých částí stavby snížit, ovšem záruční doba nesmí být kratší než 18 měsíců. (Pro určení délky záruční doby je určující, zda na dodávku stavby je uzavřena smlouva podle obchodního nebo podle občanského zákoníku. Při zakázkách uzavřených podle občanského zákoníku nemůže být záruční lhůta u nových staveb kratší než 3 roky (§ 646 odst. 3 OZ), u oprav staveb 18 měsíců (§ 654 odst. 1 OZ). Pokud se ovšem jedná o smlouvy uzavřené podle obchodního zákoníku, tam je délka záruční doby stanovena dohodou a není zákonem omezena bez ohledu na druh dodávky. Stavební firmy běžně dávají záruku 5 let. K technické záruce lze využít jako možnost další z řady bankovních záruk. Jedná se o bankovní záruku za splnění povinností dodavatele během technické záruky. U této záruky banka dodavatele jejím vydáním zajišťuje splnění všech smluvních závazků, které vznikly během průběhu technické záruky. Investor by namísto této záruky mohl využít zádržného (viz výše), jenž má stejný účinek

### **Podmínky provedení platby**

Z podmínek provedení díla vyplývá pro zhotovitele povinnost provést dílo bez zbytečných odkladů, zjistí-li zhotovitel nějaké překážky bránění provedení díla, je povinen to ohlásit objednateli díla a navrhnout změnu díla. Zhotovitel je dále povinen vést stavební deník, do něhož budou zaznamenávány veškeré podstatné skutečnosti pro splnění předmětu díla. Objednatel má právo kontrolovat prováděné dílo a má právo v případě hrubých vad a nedodělků, které by bránily užívání stavby, odmítnout převzít dílo. Odpovědnost za škody obvykle přechází při předání díla ze zhotovitele na objednatele, přechod vlastnictví stejným způsobem pak při zaplacení díla.

### **Smluvní pokuty**

Smluvní pokuty se vztahují na objednatele i na zhotovitele. Obvykle se vztahují na nesplnění povinnosti zhotovitele dodat dílo v termínu a na nesplnění povinnosti objednatele platit zálohové faktury apod. v termínu. Výše těchto pokut se pohybuje v řádu promilí za den zpoždění. Kromě smluvních pokut se zde objevuje i bankovní

záruka za splnění platebních závazků (banka ručí dodavateli za investora), záruka za vrácení platby předem (akontační záruka) nastává v případě, když dodavatel po obdržení akontace nesplní své závazky. Dalším druhem je záruka za dobré provedení kontraktu (kauční záruka), na kterou má investor nárok, jestliže dodavatel dílo nedodá v požadované kvalitě.

### ***1.3.5 Organizace způsobu výstavby***

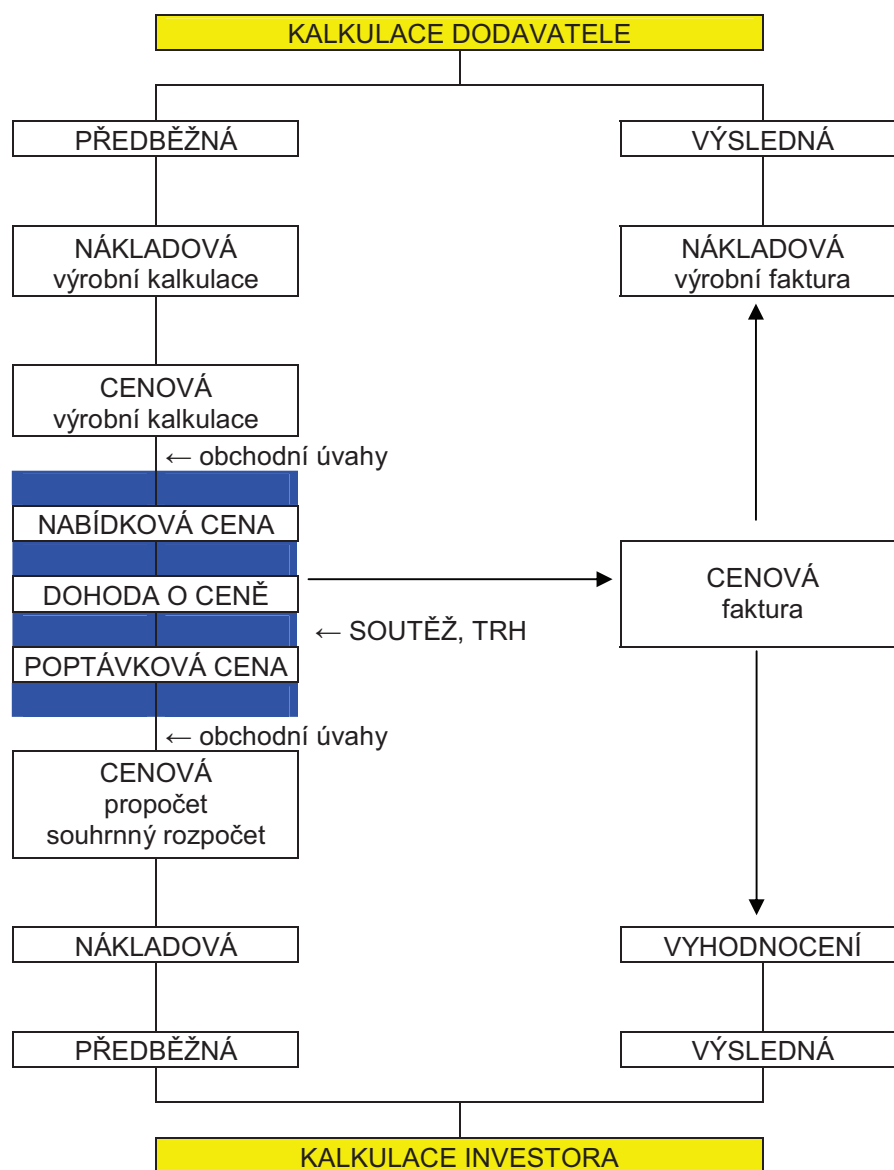
Jedná se smluvní vztahy mezi investorem a zhotovitelem (zhotoviteli). V praxi se ustálilo několik typů organizačně-právního uspořádání závazkových vztahů. Jednotlivé systémy lze podle společných rysů rozdělit na:

- Investorský způsob výstavby - forma tzv. oddělených kontraktů, investor zajišťuje smluvním vztahem zvlášť projekt a dodávku stavební části a zvlášť projekt, dodávku a montáž technologické části. Dále zabezpečuje kompletní inženýring. Investor zůstává tím pádem koordinátorem a organizátorem celého dodavatelského řetězce.
- Dodavatelský způsob výstavby s „kompletovanými“ vyššími dodávkami – investor pověří projektanta, který zpracuje kompletní projektovou dokumentaci, poté investor s jedním nebo několika vyššími dodavateli „kompletovaných“ vyšších dodávek sepíše smlouvu a oni provádějí smlouvu.
- Dodavatelský způsob výstavby s „projektovanými“ vyššími dodávkami – zde vystupuje několik vyšších dodavatelů, kde každý provádí určitou část stavby. Tento způsob se využívá u členitých staveb, kde nelze uplatnit dodávku „na klíč“. Investor spolupracuje s projektantem, který zpracovává projekty pro jednotlivé části, jež pak vyšší dodavatelé realizují. Projektant vyhotovuje dokumentaci o umístění stavby a vykonává i stavební dozor.
- Systém dodávky investičního celku „na klíč“ – investor má jediného smluvního partnera, tzv. generálního dodavatele, který zabezpečuje realizaci projektu. Zhotovitel poskytuje záruky pouze za realizaci projektu. pouze mírou odpovědnosti a rizik daného generálního dodavatele, který celou výstavbu zajišťuje bez jakéhokoli spolupůsobení investora.[9]

#### *1.3.5.1 Vliv způsobu výstavby na cenu bankovních služeb*

Investorský způsob výstavby je z pohledu dodavatele nejméně náročný na cenu bankovních služeb. Investor si totiž od inženýringu přes výběr projektanta až po výběr jednotlivých dodavatelů organizuje vše sám, a tak vůči dodavateli uplatňuje nejčastěji pouze zádržné. Při dodavatelském způsobu výstavby s „kompletovanými“ a „projekčními“ vyššími dodávkami investor po dodavateli ve většině případů požaduje záruku na realizaci a uplatňuje zádržné. Systém dodávky „na klíč“ je pro dodavatele nejnáročnější na cenu bankovních služeb. Investor požaduje do generálním dodavateli nejvíce bankovních záruk, jedná se bankovní záruku za nabídku, bankovní záruku za realizaci díla, v případě, že investor uhradí část finančních prostředků předem, pak požaduje i záruku za vrácení platby předem, dále pak záruku za odstranění vad, případně uplatňuje i zádržné.

## 2 CENA STAVEBNÍ ZAKÁZKY



**Obrázek 2.1.1 - Cena stavebního objektu [4, str. 76]**

Při dohodě o ceně požaduje investor ekonomickou efektivnost vložených nákladů a dodavatel požaduje zohlednit náklady a zisky. Investor má snahu snížit nabídkovou cenu, zvýšit rozsah a kvalitu a přesunout na dodavatele větší část rizik spojených s výstavbou – úloha bankovních produktů. Dodavatel má oproti tomu snahu snížit náklady a minimalizovat vlastní riziko. Dohodnutou cenu má investor zájem chápat jako limitní, dodavatel má snahu upřesnit rozsah prací a požadované práce nad rámec

dohodnuté ceny provádět za další úhradu. Tyto práce nad rámec dohodnuté ceny mohou být hrazeny z účelových rezerv, které obvykle bývají součástí sjednané ceny. Cena díla obsahuje i náklady, jenž souvisejí s plněním dohodnutých platebních podmínek. Mezi tyto náklady patří hlavně finanční náklady spojené s vystavením bankovních záruk.

## **2.1 Cena investora**

Investor stanoví svoji cenu ve formě souhrnného rozpočtu, který člení jeho náklady do jednotlivých hlav. Struktura není v současnosti přesně stanovena zákonem, využívá se starších právních předpisů nebo vlastní metodika. Výsledná cena ze souhrnného rozpočtu je vstupní informací pro propočet efektivnosti plánované investice. V ceně jsou obsaženy náklady na dodání stavebního díla a náklady na projektovou a inženýrskou činnost. Souhrnný rozpočet je obvykle sestaven z jedenácti hlav:

- I. Projektové a průzkumné práce.
- II. Provozní soubory.
- III. Stavební objekty.
- IV. Stroje a zařízení.
- V. Umělecká díla.
- VI. Vedlejší rozpočtové náklady.
- VII. Ostatní náklady.
- VIII. Rezerva.
- IX. Jiné investice.
- X. Vyvolané náklady.
- XI. Náklady na inženýrskou činnost.

Cena takto stanovená se nazývá poptávková, zpravidla jde o interní informaci investora. Zejména náklady hlav III a VI bude kalkulovat, jak investor, tak dodavatel. Investor si tak stanoví předběžnou cenu, kterou může ve výběrovém řízení od dodavatele očekávat.[4]

## 2.2 Cena dodavatele

Dodavatel stanoví nabídkovou cenu. Tato cena je tvořena na základě kalkulace výrobních nákladů dodavatele, a to hlavně základní rozpočtování náklady (náklady na stavební objekty) a vedlejší rozpočtování náklady (nosná část tvoří náklady na zařízení staveniště).

Samotná kalkulace nákladů je způsob stanovení nákladů výpočtem. Náklady se pro tento případ dělí na:

- přímé náklady,
- nepřímé náklady.

Přímé náklady představují všechny náklady potřebné pro výrobu (např. materiál, mzdy apod.). Tyto náklady souvisí přímo s celkovým objemem výroby a jejich jednotlivý objem lze zjistit na jednici výroby (např. m<sup>2</sup>). Oproti tomu náklady nepřímé nelze stanovit na jednici výroby, a tudíž je potřeba jejich velikost stanovit pomocí přírážky k dané základně. Mezi nepřímé náklady patří např. správní režie.

Jednotlivé druhy kalkulačních položek se poté sestavují do kalkulačních vzorců, jenž odpovídají daným potřebám. Struktura kalkulačního vzorce má ve stavebnictví obvykle strukturu těchto nákladových položek:

### Přímé náklady

#### Náklady vlastních prací

- Přímý materiál (H).
- Přímé mzdy (M) – mzdy výrobních dělníků.
- Ostatní přímé náklady (OPN) – obsahují náklady na provoz strojů, náklady na sociální a zdravotní pojištění a ostatní náklady.

#### Subdodávky

### Nepřímé náklady

- Režie výrobní (RV) – patří se mimo jiné finanční náklady, jenž představují např. placené úroky z úvěrů, pojistné apod.
- Režie správní (RS) – náklady související s řízením celého podniku.

Zisk (Z) – procentní přírážka k úplným vlastním nákladům. [4]

Celková nabídková cena je součtem jednotlivých položek.

$$cena = \text{přímé náklady}(H+M+OPN+\text{subdodávky}) + \text{nepřímé náklady}(RV+RS) + \text{zisk}. (1)$$

Tato struktura nabídkové ceny je hojně využívána, ovšem v některých případech požaduje investor v zadávacím řízení v nabídkové ceně vyčlenění nákladů nevýrobního charakteru. Jedná se především o náklady na finanční zajištění celé dodávky a náklady vyplývající ze staveništních prací dodavatele. Struktura nabídkové ceny pak vypadá následovně:

- Přímé náklady (H, M, OPN, subdodávky).
- Nepřímé náklady (RV, RS).
- Zisk.
- Staveništní práce a zařízení staveniště.
- Organizační a finanční zajištění realizace – v této části jsou uváděny úroky z úvěrů, bankovní poplatky za záruky apod.

Dalším typem strukturování nabídkové ceny, který může investor v zadávacím řízení vyžadovat se používá především v zahraničí, v ceně se stanoví přímé a nepřímé náklady, režie a zisk. Po součtu těchto položek se vypočítá procentem celkové poplatky za záruky. Tento způsob členění vyžadují investoři, kteří přikládají zárukám velký význam, běžně požadují po dodavateli záruky až do 100 % celkové ceny. Výsledná nabídková cena má poté následující podobu:

- Přímé náklady (PN).
- Nepřímé náklady (NN).
- Režie (R).
- Zisk (Z).
- Poplatky za záruky - % z (PN+NN+R+Z).

### **2.2.1 Cena subdodávky**

V případě subdodávky si hlavní dodavatel provede vlastní výběrové řízení. Předá potencionálním subdodavatelům podklady pro ocenění a podle jeho vlastních kritérií vybere nejlepšího subdodavatele, se kterým následně uzavře smlouvu o dílo. Tato

smlouva se subdodavatelem vychází z podmínek stanovených v hlavní smlouvě o dílo mezi investorem a hlavním dodavatelem. Jde hlavně o nastavení způsobu fakturace a následné splatnosti faktur.

Cena subdodávky obsahuje sumu jednotlivých nákladů podle rozpočtu a dále vlastní náklady spojené se zajištěním dané subdodávky.

### ***2.2.2 Cena bankovních produktů***

Poskytování bankovních produktů (služeb) představuje pro banky hlavní činnost, hlavní zdroj jejich příjmů. Stanovení ceny jednotlivých produktů není vzhledem k jejich charakteristickým vlastnostem (vzájemná propojenost, dualismus, ...) jednoduché. Existují čtyři kategorie cen bankovních produktů, jedná se o úroky, provize a prémie, přímé a nepřímé poplatky. Tyto jednotlivé ceny jsou blíže specifikovány v kapitole 5.2.



### 3 ZDROJE FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍCH ZAKÁZEK

Součástí všech fází přípravy a realizace projektů v podniku je rozhodování o finančním krytí. V návaznosti na souhrnné rozpočty projektů ovlivňuje finanční krytí jejich zhotovení s ohledem na požadovanou kvalitu, rozsah a čas. Celý proces financování by měl být připraven tak, aby byl zabezpečen přísun finančních zdrojů s co nejnižšími pořizovacími náklady. Mělo by se vycházet ze základního pravidla financování, které říká, že krátkodobý majetek by měl být financován krátkodobými zdroji a dlouhodobý majetek dlouhodobými zdroji. Hlavní zdroje dlouhodobého financování mohou být:

- Interní zdroje (nerozdělený zisk, odpisy, dlouhodobé rezervy, základní kapitál).
- Externí zdroje (dlouhodobé úvěry, finanční leasing, investiční dotace, obchodní závazky, apod.).

#### 3.1 Interní zdroje

Financování formou interních zdrojů se obvykle nazývá samofinancováním. Samofinancování má ve vyspělých průmyslových zemích, i v České republice největší podíl na financování provozu podniku. Obecně platí, že z vlastních zdrojů (zisk, odpisy) je hrazen dlouhodobý majetek. Vlastní zdroje můžeme také využít k financování oběžného majetku. Zde se jedná především o využití tržeb. Financujeme jimi majetek, který se při činnosti podniku spotřebovává a přechází do nových výrobků (materiál, spotřebovaná energie, výplata mezd). Lze je použít také pro financování zásob, zejména k úhradě nákladů na jejich skladování.

##### 3.1.1 *Nerozdělený zisk*

Nerozděleným ziskem rozumíme zisk po splnění daňových povinností. Zůstává v podniku na zaplacení zákonných povinností (rezervní fond), výplatu dividend, apod. O jeho dalším využití rozhodují majitelé podniku. [5]

### **3.1.2 Odpisy**

Odpisy vyjadřují opotřebení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, a to jak z hlediska morálního, tak i z hlediska fyzického ve formě peněz. Hlavním úkolem odpisů je zajištění přenosu ceny majetku do nákladů, a tím postupné snižování výše tohoto majetku v aktivech. Rozlišujeme nejen druhy odpisů, ale i jejich způsob odepisování. Mezi druhy odpisů řadíme:

- Daňové odpisy.
- Účetní odpisy.

Na podniku je, aby si zvolil metodu odepisování, kterou musí zachovat po celou dobu odepisování. Na výběr má podnik z těchto možností:

- Lineární metoda: při ní se odepisuje po celou dobu životnosti stejná částka ze vstupní ceny majetku.
- Degresivní metoda: při ní celkové roční odpisy postupně klesají.
- Progresivní metoda: odpisy během životnosti majetku stoupají.
- Odepisování podle výkonů: při stanovení odpisů není brán zřetel na čas, ale výkon. [5]

### **3.1.3 Dlouhodobé rezervy**

Dlouhodobé rezervy tvoří zadržený zisk na krytí rizik a ztrát, o kterých se domníváme, že mohou v budoucnosti nastat. V praxi je nejvýznamnější, zákonem stanovená tvorba rezervy na opravu dlouhodobého majetku. Jejich tvorba je pro podnik výhodná i z důvodu, že to je náklad daňově uznatelný, a tím pádem snižuje základ daně z příjmu. [5]

### **3.1.4 Akcie**

Je cenný papír, díky kterému má její majitel právo na vlastnický podíl na podnikovém kapitálu. Majitel má právo hlasovat na valné hromadě akciové společnosti o vývoji dané společnosti a má právo na výplatu dividend – podíl ze zisku. Pro podnik, který akcie

vydává mají výhodu, že nemají pevné datum splatnosti, nevyžadují stále platby. Nevýhoda je naopak rozšiřující se právo hlasovat pro další akcionáře. [3]

### **3.2 Externí zdroje financování**

Financování externími zdroji umožňuje pružněji reagovat na potřebné změny v souvislosti se změněnou situací na trhu. Pořízení externích zdrojů sebou ovšem přináší i určité problémy. Zvyšuje se počet věřitelů, kteří ovlivňují chod podniku. Zvyšují se i náklady spojené s pořízením těchto zdrojů. Mezi náklady patří např. náklady na emise cenných papírů, úroky za poskytnutí úvěru. Zároveň se zvyšují nároky na udržování likvidity, aby podnik byl vždy schopen dostát svým závazkům a splácet je. [2]

#### **3.2.1 *Obligace***

Obligace neboli dluhopisy jsou opět cenný papír jako v případě akcie. Vyjadřují závazek dlužníka (emitenta) vůči majiteli (věřiteli) obligace. Výhody pro podnik je pevně stanoven úrok obligace a hlasovací práva se dále nerozšiřují. Nevýhoda je pro emitenta přesně stanovené splátky v čase. [2]

#### **3.2.2 *Směnky***

Směnku lze chápat jako dlužný cenný papír (vlastní nebo cizí), který má zákonem předepsané náležitosti. Vlastní směnka zavazuje výstavce směnky zaplatit v předem danou dobu určitou částku majiteli směnky. Tento závazek musí být pochopitelně písemný. U cizí směnky výstavce dává bezpodmínečný písemný příkaz dlužníkovi osobě (směnečníkovi, je dlužník např. banka) zaplatit určitého dne určitou částku oprávněnému majiteli směnky (banka je obvykle platebním místem, k transakci tak dochází nepřímo přes prostředníka – banku, neuvažujeme-li eskontované směnky).[3]

#### **3.2.3 *Finanční leasing***

Leasing je forma dlouhodobého financování. Výhoda spočívá v tom, že leasingová společnost je po celou dobu trvání smlouvy majitelem objektu, což dovoluje financování s menším objemem kapitálu na delší dobu, pružnost při vytváření struktury

financování, daňové výhody a odborné služby, které zajišťují hladký průběh realizace investice. Na druhou stranu je třeba vzít v potaz, že leasingové navýšení zvyšuje náklady na pořízení nemovitosti a již zmiňované, že vlastníkem nemovitosti je leasingová společnost.

Hlavní druhy leasingu:

- Provozní leasing – krátkodobý charakter, po skončení nájmu předmět nepřechází do majetku nájemce.
- Finanční leasing – dlouhodobý charakter, po skončení nájmu se obvykle předmět převádí do vlastnictví nájemce.
- Zpětný leasing – speciální forma finančního leasingu, podnik prodá svůj investiční majetek leasingové společnosti, čímž získá peníze. Leasingová společnost následně majetek pronajme zpět.[5]

#### **3.2.4 Investiční dotace**

Dotace představují nenávratně poskytnuté peněžní prostředky na přesně stanovený účel. Jsou poskytovány státem (pomocí dotačních programů jednotlivých ministerstev), územně správními celky a Evropskou unií. Podle účelu rozlišujeme dotace provozní a investiční.

Každý dotační program má přesně stanoveny podmínky, které se kontrolují v průběhu plnění. Nedodržení těchto podmínek vede k penalizaci příjemce nebo k úplnému vrácení poskytnuté dotace.

V drtivé většině případů se dotace poskytují jen se spoluúčastí příjemce, což znamená, že je příjemci poskytnuta dotace až po splacení svého podílu. U dotací je možné se setkat jen s dotačním příslibem. V takovém případě je celý projekt financován během průběhu výstavby z prostředků příjemce a teprve po dokončení výstavby a kontrole plnění dotačních podmínek je příjemci vyplacena přislíbená dotace.[2]

### **3.2.5 Faktoring a forfaiting**

Oba dva pojmy znamenají odkup pohledávek před dobou splatnosti. Při vzniku obou produktů uzavře dodavatel kontrakt s faktorem nebo forfaiterem (např. banka), že mu postoupí v budoucnu vzniklé pohledávky.

Faktoring je chápán jako postupování krátkodobých pohledávek s platností do 90-ti dnů.

Forfaitingem se rozumí postoupení dlouhodobých pohledávek s dobou splatností nad 90 dnů. Ve většině případů jsou za zahraničním subjektem, oproti faktoringu (domácí subjekt).[3]

### **3.2.6 Bankovní úvěry**

U bankovních úvěrů bereme v potaz časové hledisko. Dělíme je z tohoto hlediska na:

- Krátkodobé úvěry – splatnost do jednoho roku.
- Střednědobé úvěry – splatnost se pohybuje od jednoho roku do pěti let.
- Dlouhodobé úvěry – splatnost úvěru je nad pět let.

Krátkodobé úvěry banka poskytuje jen do výše oběžného majetku. Tento druh úvěru je pro podnik obvykle dostupnější než investiční úvěr.

Splácení úvěru probíhá buď postupně v předem daných termínech dohromady s úrokem nebo se využívá zvláštní placení úroků.

Kontokorentní úvěr - je krátkodobý úvěr, který je poskytován na běžném účtu podniku. Podnik má stanovený tzv. úvěrový limit, tj. maximální částka úvěru, kterou podnik může čerpat. Podnik čerpá úvěr tím, že platí platby z běžného účtu. V případě, že není dostatek vlastních prostředků na tomto účtu, může platit dluhy čerpáním úvěru. Naopak tím, jak podniku přicházejí platby na účet od odběratelů dochází ke splácení úvěru. Výhodou pro podnik je, že čerpá úvěr vždy jen v té výši, v jaké potřebuje finanční prostředky pro úhradu svých dluhů a jen po tu dobu, než získá prostředky vlastní. Tento úvěr bývá obvykle dražší než ostatní krátkodobé úvěry, neboť banka tím, že poskytne úvěr na běžný účet, v podstatě ztratí možnost kontroly účelovosti při použití úvěru. Úroky se však platí pouze z čerpané částky a za dny, kdy úvěr byl fakticky čerpán.

Eskontní úvěr – je úvěr, který vzniká eskontem směnky, tj. odkupem směnky před dobou její splatnosti od podniku bankou. Jestliže podnik za své zboží získá od odběratele směnku s určitou dobou splatnosti a přitom potřebuje na svou činnost hotové peníze, může požádat banku o eskont této směnky. Banka směnku eskontuje s tím, že podniku vyplatí částku, která je vypsána na směnce sniženou o tzv. diskont. Diskont je úrok, který banka inkasuje za poskytnutí eskontního úvěru. Původní dlužník ze směnky se stal dlužníkem vůči bance. V případě, že by směnku neproplatil, podnik, který požádal o eskont se stává druhotným dlužníkem a banka má možnost žádat zaplacení směnky na něm. Banka v podstatě úvěruje odběratele prostřednictvím dodavatele. Tento úvěr je v praxi poměrně využíván, zejména velkými podniky. Jedná se o levný úvěr a pro banku málo rizikový. Z hlediska doby splatnosti to je velmi krátkodobý úvěr obvykle splatný do 90 dnů.

Revolvingový úvěr je také krátkodobý úvěr poskytnutý jednorázově obvykle na financování konkrétního předmětu. Od předchozího úvěru se liší tím, že splacená část úvěru se může opětovně čerpat až do sjednané výše. Jde o neustále se „otáčející“ úvěr. Obvykle bývají řazeny ke střednědobým, neboť úvěrová smlouva, resp. konečná doba splatnosti úvěru bývá vyšší než 1 rok.

Lombardní úvěr je krátkodobá půjčka, která je jistěna movitou věcí nebo právem. Obvykle cennými papíry. Tento úvěr je vždy zajištěn. Poskytuje se zejména novým začínajícím podnikům. Poskytuje se pevná částka a tato je také úročena po celou dobu dohodnuté splatnosti. Využití zdrojů je na podniku. Bývá dražší, v praxi je méně využíván.[3]

## 4 BANKOVNÍ PRODUKTY

### 4.1 Charakteristické vlastnosti bankovních produktů

Za bankovní produkty (dále jen produkty) bývají považovány jednotlivé bankovní služby, které mají nemateriální povahu a jsou prováděny bankou obvykle za úplatu. V současné době se na našem trhu pohybuje velké množství bankovních institucí, jenž nabízejí rozmanité portfolio služeb, které se neustále rozvíjí a obměňují. I když se tím pádem mohou jednotlivé produkty odlišovat, je možné v nich najít několik společných rysů, jimiž se rozumí:

- nemateriální charakter,
- dualismus,
- vzájemná propojenost a podmíněnost.

Charakteristický rys „nemateriální charakter“ zahrnuje několik specifických vlastností:

- nejsou skladovatelné, není tedy možné se jimi předzásobit, důsledkem čehož je požadavek na neustálou připravenost banky reagovat na změny v poptávce klientů,
- jsou abstraktní, nejsou tedy hmotné a viditelné, je tedy na bance jak klientovi prodávané produkty představit,
- nejsou patentovatelné, každý nový produkt má tedy poměrně krátké časové období, než jej na trhu doplní konkurenční produkt často, kvalitnější neboť již stačil zareagovat na nespokojenost či požadavky zákazníků na originální produkt.

Podstatou charakteristiky „dualismus“ je spojení hodnotové a věcné stránky. Hodnotová stránka bankovních produktů představuje finanční hodnotu, objem bankovního produktu ( úvěru, vkladu, bankovního převodu ) a je stanoven v peněžních jednotkách. Věcná stránka je výsledkem působení personálních, technických a materiálních faktorů (může být vyjadřováno např. počtem operací apod).

Vzájemná propojenost a podmíněnost bankovních produktů vyplývá ze samé podstaty bankovních služeb neboť existence mnohých služeb je podmíněná existencí jiných

produktů (např. úvěrový rámec kontokorentního účtu je podmíněna existencí běžného účtu u téže banky), stejný případ se dá použít pro příklad vzájemné propojenosti produktů (běžný účet u většiny bank nabízí mnohé další úvěrové a investiční možnosti). Tímto lze zaujmout budoucí klienta, kdy je výhodná cena jednoho produktu, která je ovšem kompenzována např. úrokovými podmínkami produktu druhého navazujícího.[7]

## **4.2 Ceny bankovních produktů**

Banka jako každá jiná instituce funguje na ziskovém principu. Jednotlivé bankovní produkty představují pro banky náklad, tudíž každý náklad chce mít banka pokrytý. Z toho důvodu si banka za poskytování produktů účtuje určitou výši cen, jenž hradí klient banky. Určení výše cen bankovních produktů si banka nastavuje v rámci své cenové politiky a strategie. Stanovení ceny produktů není z důvodu vzájemné propojenosti a podmíněnosti snadné. Obecně se, ale typy cen rozdělují do čtyř kategorií:

- Úroky.
- Provize a prémie.
- Přímé poplatky.
- Nepřímé poplatky.

Úroky představují cenu za zapůjčení peněz bankou.

Provizí a premií je myšlena cena za poskytnuté služby klientovi, při níž na sebe bere banka určitá rizika (např. záruční provize za poskytnutí bankovní záruky, prémie za prodej opce apod.).

Přímé poplatky si banka účtuje za poskytnuté služby, kde jsou obsaženy náklady s tím spojené. Ovšem v tomto případě nejsou zahrnuty náklady spojené s přebíráním rizika (např. poplatky za vedení účtu, poplatek za zprostředkování prodeje cenného papíru).

Nepřímé poplatky si banka opět účtuje za provedené služby, se kterými ne spojeno převzetí rizika. Tyto poplatky nejsou vyjádřeny samostatně, ale jsou obsaženy v jiné ceně.



Výsledný bankovní produkt většinou neobsahuje jeden typ ceny, ale dochází k využívání možných variant kombinace cen. Konečná cena se vztahuje k nějaké bázi, za kterou je možno považovat:

- Hodnotový objem – cena se váže k hodnotovým jednotkám, např. skutečně čerpaný úvěr.
- Jednotlivý produkt – cena za jednotlivý produkt, např. cena za převod peněz.
- Hodnotový výsledek – cena produktu se stanoví na základě dosaženého výsledku obchodu, např. procento ze zisku prodeje cenných papírů.
- Čas – cena je vázána na čas, platí se po dobu využívání produktu, např. úvěrové produkty.[7]

### **4.3 Bankovní produkty související s výstavbou**

Bankovních produktů existuje v dnešní době nepřeborné množství, při výstavbě se využívají především bankovní záruky, úvěry a odkup pohledávek.

Jednotlivé typy úvěrů, které se využívají na financování zakázek jsou blíže popsány v kapitole 4.2.7.

U odkupu pohledávek dochází ke změně věřitele. Banka, jakožto budoucí věřitel, odkoupí od věřitele současnou pohledávku za určitou úplatu, kterou si stanoví věřitelé mezi sebou. Částka, za kterou je pohledávka odkoupena je vždy nižší než hodnota pohledávky samotné. Při odkupu pohledávky není nutné mít souhlas dlužníka. Nejužívanější typy odkupu pohledávek (faktoring a forfaiting) jsou uvedeny v kapitole 4.2.6.

#### **4.3.1 Bankovní záruka**

Bankovní záruka se vyskytuje při zajištění jakéhokoliv rizika. Jedná se o zvláštní typ ručení, při kterém je ručitelem banka. V obchodním zákoníku v § 313 je záruka přesně definována. „*Bankovní záruka vzniká písemným prohlášením banky v záruční listině, že uspokojí věřitele do výše určité peněžní částky podle obsahu záruční listiny, jestliže třetí*

*osoba (dlužník) nesplní určitý závazek nebo budou splněny jiné podmínky stanovené v záruční listině.“*

Záruka může být vystavena, jak na bodu určitou, tak i neurčitou. Je možné uvést začátek a konec doby splatnosti záruky. Bankovní záruky se podle svého účelu dělí na několik typů:

- Bankovní záruka abstraktní – samostatná záruka zcela nezávislá na smlouvě. Z hlediska příkazce k záruce je tento typ nevhodný, banka nezkoumá smluvní vztahy mezi příkazcem a příjemcem.
- Bankovní záruka akcesorická – je vázána na hlavní zaručený závazek. Oproti abstraktní záruce tento druh záruky poskytuje příkazci maximální ochranu.
- Záruka vytavitelná proti dokumentům – příkazce dá před vystavením záruky své bance dispoziční, za kterých může banka vystavit záruku. Jedná se o různá písemná prohlášení příjemce. Banka ovšem nemůže požadovat předložení originálů jako jsou faktury nebo nákladní listy.
- Přímá bankovní záruka – je vystavována na žádost příkazce přímo ve prospěch příjemce.
- Nepřímá bankovní záruka – jedná se o tzv. protizáruku, banka příkazce vystaví záruku ve prospěch druhé banky, na jejímž základě druhá banka vystaví záruku ve prospěch beneficianta.
- Platební záruka – bankovní záruky zajišťující splnění platebních závazků.
- Neplatební záruka – bankovní záruky zajišťující splnění závazků, které nemají charakter finančního plnění.

Z výše uvedených typů bankovních záruk využívá dodavatel neplatební bankovní záruky. Jedná se o situace, kdy bankovní záruka nahrazuje složení hotovosti. V případě, že dodavatel nesplní své závazky, které vyplývají ze smlouvy, očekává příjemce, že obdrží od banky výplatu ze záruky.

Prvním typem neplatební záruky je záruka za nabídku do veřejné soutěže, kterou investor uvádí již v podmínkách veřejné soutěže, jako jednu z možností zajištění. Investor tímto krokem omezuje počet uchazečů na vážné zájemce. Výše této záruky

obvykle dosahuje 2-5 % předpokládané ceny nabídky. Lhůta platnosti záruky za nabídku závisí na lhůtě platnosti nabídky, cca 120-180 dní.

Další typem je příslib vystavit bankovní záruku. Ten může být požadován ještě před vypsáním soutěže. Investor tento příslib využívá při velkém počtu potencionálních uchazečů. Pro investora je postačující, když banka potencionálního dodavatele dá příslib k budoucímu vystavení záruky za nabídku, bude-li onen konkrétní dodavatel osloven s žádostí o předložení nabídky.

Záruka za vrácení platby předem (akontační záruka) je dalším typem neplatební záruky. Záruka se vystavuje v případě, že je podmínkou smlouvy úhrada části kupní ceny předem. Smyslem této záruky je zajištění splnění kontraktu. Závisí na formulaci závazku banky v záruce, jestli je možné požadovat vrácení platby, když nebyla splněna smlouva, nebo jen v takovém případě, že dodavatel nedodal objednané dílo. Tato záruka může obsahovat také doložku, jenž se týká snižování zaručené částky ve vazbě na již uskutečněné dodávky. Akontační záruka poskytuje investorovi také zajištění dojde-li k odstoupení od smlouvy, smlouva by nenabyla platnosti apod. Lhůta platnosti záruky za platbu předem je závislá na dodacích lhůtách a měla by pokrýt celou dobu realizace zakázky, případně by se měla zaručená částka snižovat na nulu (v souvislosti s doložkou o snižování zaručené částky).

Kauční záruka nebo-li záruka za dobré provedení kontraktu je dalším typem neplatební záruky a zároveň v praxi velmi oblíbená. Vystavením této záruky banka zajišťuje splnění všech smluvních povinností dodavatele, nebo může záruku omezit jen na určité smluvní povinnosti dodavatele, jenž ovšem musí být v záruce přesně specifikovány. Lhůta platnosti kauční záruky trvá od podpisu smlouvy až do doby jejího splnění, v některých případech nahrazuje záruku za nabídku (jestliže podpisu smlouvy předcházela veřejná soutěž, obě záruky by neměly platit souběžně).

V případě záruky za splnění povinností dodavatele během technické záruky banka dodavatele zajišťuje splnění závazků odstraňovat vady a nedodělky, které byly zjištěny v době technické záruky. Lhůta platnosti záruky je shodná s dobou platnosti technické záruky. Zaručená částka se pohybuje v rozmezí 5-10 % smluvní ceny.

Posledním užívaným typem neplatební záruky je záruka za zádržné. Jedná se podobný typ jako záruka za splnění povinností dodavatele během technické záruky. Tato záruka se vystavuje u smluv na výstavbu investičních celků, kdy dochází k platbám na základě ukončení dané fáze projektu. Investor má právo zadržet určité procento plateb (přibližně 5-10 %), které se zajišťují v budoucnu odhalené vady a nedodělky. Částku záruky za zádržné lze postupně navyšovat v souvislosti s uvolňováním zádržného investorem dodavateli.[8]

#### *4.3.1.1 Účtování bankovních záruk*

Bankovní záruka jako taková se řídí Českým účetním standardem pro podnikatele č. 001 Účty a zásady účtování na účtech, konkrétně článkem 2.3.2 m) přijatá zástavní práva a přijatá zajištění. Podle článku 2.3.1 tohoto standardu se na podrozvahových účtech sledují důležité skutečnosti, jde především o využívání cizího majetku, ke kterému nemá účetní jednotka vlastnické právo.

Bankovní záruky na sebe, jak již bylo několikrát zmíněno, vážou poplatky, jenž příkazce hradí bance po celou dobu platnosti záruky. Podle Českých účetních standardů pro podnikatele č. 019 Náklady a výnosy se podle článku 3.8.5 účtují náklady spojené se získáním bankovních záruk v účetní skupině 56 – Finanční náklady.

## 5 VÝVOJ TRŽEB ZA ZAKÁZKY A S NIMI SPOJENÉ FINANČNÍ NÁKLADY U VYBRANÝCH STAVEBNÍCH FIREM

Stavební zakázku lze, jak již bylo dříve uvedeno, chápat jako soukromou nebo veřejnou. U veřejných zakázek se bankovní záruky využívají téměř vždy. Soukromý investor požaduje bankovní záruky u velkých staveb. Vzhledem k tomu, že ve stavebnictví působí nespočet podniků, jsem pro přiblížení finančních nákladů stavebních zakázek vybral pět největším stavebních firem (podle objemu tržeb) působících na našem trhu, tyto firmy působí po celém území naší republiky i v zahraničí. U těchto firem převažuje nad soukromými zakázkami realizace veřejných zakázek na stavební práce, kde jsou zmiňované bankovní záruky nejvíce využívány. Pro srovnání uvedu do tohoto přehledu i firmu, která se soustřeďuje na realizaci soukromých zakázek. Nejprve přiblížím jednotlivé firmy.

### 5.1 Vybrané stavební společnosti

#### Skanska a.s.

Společnost Skanska a.s., jejímž stoprocentním vlastníkem je švédská společnost Skanska AB, se na našem trhu pohybuje již od padesátých let minulého století (dříve IPS a.s.). V současné době jsou hlavním předmětem činnosti společnosti stavebnictví a development. Společnost se dělí na jednotlivé divize.

Divize	Tržby v roce 2010 v tisících Kč
Silniční stavitelství	7 537 222
Pozemní stavitelství	6 715 378
Železniční stavitelství	2 862 305
Betonové konstrukce	1 166 629
Skanska Reality	1 467 854
Stavební servis	86 425
<i>celkem</i>	<i>19 835 813</i>

Tabulka 5.1.1 - Tržby Skanska a.s.

Společnost Skanska a.s. se dodavatelem stavebních prací jak pro veřejného, tak pro soukromého investora. V souladu se smluvními podmínkami je povinná poskytnout objednateli bankovní záruky za realizaci a za odstranění vad díla během záruční doby. Pro veřejného zadavatele vystavuje společnost ještě bankovní záruku za nabídku do veřejné soutěže. Následující tabulka představuje velikost vystavených záruk od roku 2005.

Vystavené bankovní záruky v tisících Kč	
rok 2005	4 218 857
rok 2006	4 408 524
rok 2007	6 539 392
rok 2008	3 134 650
rok 2009	1 186 218
rok 2010	630 354

**Tabulka 5.1.2 - Bankovní záruky společnosti Skanska a.s.**

#### **Metrostav a.s.**

Tato česká společnost vznikla z důvodu vybudování pražského metra v sedmdesátých letech minulého století. V současné době je již stavebním podnikem univerzálního zaměření. Specializuje se na podzemní objekty, dále rozvíjí se aktivity v developerské činnosti a ve službách ve stavebnictví. Pro názornost uvádím přehled výnosů v roce 2010 podle jednotlivých provozních činností.

Výnosy provozní činnosti v roce 2010	v tisících Kč
Občanské stavby	4 994 477
Bytová výstavba	1 196 915
Průmyslová výstavba	2 065 856
Dopravní stavby včetně metra	3 982 996
Podzemní stavby	6 692 872
Ostatní stavby	1 531 703
Ostatní výroba	670 802
<i>celkem</i>	<i>21 135 621</i>

**Tabulka 5.1.3 - Výnosy společnosti Metrostav a.s.**

Společnost Metrostav a.s. ve větší míře realizuje veřejné zakázky, kde investor požaduje bankovní záruky, v následující tabulce je přehled vystavených záruk v průběhu posledních let.

Vystavené bankovní záruky v tisících Kč	
rok 2005	3 821 259
rok 2006	5 316 327
rok 2007	5 630 116
rok 2008	7 578 457
rok 2009	7 327 133
rok 2010	7 282 759

**Tabulka 5.1.4 - Bankovní záruky společnosti Metrostav a.s.**

#### **Eurovia CS a.s.**

Tato společnost vznikla přejmenováním z dřívější společnosti Stavby silnic a železnic a.s. a její pole působnosti se opět jako u předchozích firem zaměřuje na kompletní stavební činnost. Specializuje se hlavně na provádění dopravních staveb. Tato firma nemá bohužel v příloze účetní závěrky rozepsány výnosy běžného roku podle jednotlivých činností. Celkové výnosy společnosti pro rok 2010 činí 18 693 237 tisíc korun, z toho 17 803 790 tisíc korun tvoří výnosy ze stavební činnosti.

Závazky nevykázané v rozvaze představují pro společnost tři typy používaných záruk, za nabídku do soutěže, za realizaci díla a za záruční lhůty. Jejich celkové velikosti v letech jsou sepsány v následující tabulce.

Vystavené bankovní záruky v tisících Kč	
rok 2005	6 019 514
rok 2006	5 115 719
rok 2007	6 338 011
rok 2008	6 094 866
rok 2009	5 942 009
rok 2010	6 732 559

**Tabulka 5.1.5 - Bankovní záruky společnosti Eurovia CS a.s.**

### **Strabag a.s.**

Firma Strabag a.s. vznikla na začátku devadesátých let minulého století spojením několika menších stavebních společností zaměřujících se na dopravní stavby. V současné době se specializuje na oblast dopravních staveb, ale kromě toho provozuje svoji činnost i v ostatních odvětvích stavebnictví, ať už se jedná o vodohospodářské stavby, rekonstrukce mostů či bytová a občanská výstavba. Tato společnost má přílohu k účetní uzávěrce na tolik stručnou, že jsem se nedozvěděl, jak se jednotlivé činnosti podílí na celkových výkonech a nezjistil jsem ani celkovou hodnotu vystavených bankovních záruk.

### **OHL ŽS a.s.**

Tato společnost vznikla z dřívější společnosti Železniční stavitelství Brno a.s. a v současnosti je jejím majoritním vlastníkem španělská společnost OHL. Firma se provozuje svoji činnost především v železničních a dopravních stavbách, jinak ovšem pokrývá celý obor stavebnictví. V následující tabulce jsou uvedeny tržby v roce 2010 rozděleny podle oboru činnosti. Hodnoty uvedeny v této tabulce jsou vypočteny podle mezinárodních standardů IFRS (na rozdíl od údajů předchozích firem, které jsou všechny uvedeny v českých standardech).

Oborové sektory	Tržby v roce 2010 v tisících Kč
Dražní stavby	4 396 157
Inženýrské stavby a silnice	3 054 620
Pozemní stavby	1 560 303
Nestavební produkce	1 258 041
<i>Celkem</i>	<i>10 269 121</i>

**Tabulka 5.1.6 - Tržby společnosti OHL ŽS a.s.**

Společnost OHL ŽS a.s. realizuje především, také jako výše zmiňované firmy, zakázky pro veřejný sektor, kde se využívají bankovní záruky. Následující tabulka dokládá celkový objem vystavených bankovních záruk.



Vystavené bankovní záruky v tisících Kč	
2005	1 383 862
2006	2 638 782
2007	4 537 030
2008	4 015 042
2009	4 290 233
2010	4 934 521

**Tabulka 5.1.7 - Bankovní záruky společnosti OHL ŽS a.s.**

#### **Renos s.r.o.**

Tato stavební firma působí na našem trhu od pádu komunismu a svoje díla realizuje hlavně na územní Pardubického kraje. V firmě působí průměrně 60 zaměstnanců a převažuje u ni, oproti výše zmiňovaných firmám, realizace soukromých zakázek na veřejnými. V současné době realizuje jedinou veřejnou zakázku, která byla vypsána městem Hlinskem, jedná se o zakázku malého rozsahu a dle zadávacího řízení byla požadována pouze záruka za nabídku. U soukromých zakázek investoři po firmě nepožadují bankovní záruky, uplatňuje se pouze zádržné. Z tohoto důvodu firma neeviduje v podrozvahových účtech žádné záruky.

## **5.2 Souhrnný přehled hospodářských ukazatelů vybraných firem a jejich analýza**

V následujících tabulkách jsou v průběhu několika posledních let vybrány vhodné hospodářské ukazatele jednotlivých firem. Vybral jsem čtyři ukazatele z výkazu zisku a ztrát u každé firmy, Tržby za prodej, Zisk před zdaněním, dále pak Nákladové úroky, kde se zaznamenávají všechny náklady z účtu 562 účetní osnovy. Jedná se o úroky z úvěrů a finančních operací. Poslední ukazatel je Ostatní finanční náklady, kde se promítají podle účetní osnovy náklady účtů 563 (Kurzové ztráty), 568 (Ostatní finanční náklady – zejména bankovní poplatky za poskytnuté záruky) a účtu 569 (Manka a škody na finančním majetku).

rok 2005	Tržby	Zisk před zdaněním	Nákladové úroky	Ost. fin. náklady
Skanska CZ	24 757 181	1 349 157	31 843	391 810
Metrostav	20 786 110	982 259	6 673	60 010
Eurovia CS	15 349 418	756 311	2 713	52 398
Strabag	18 522 441	589 081	2 363	147 674
OHL ŽS	8 739 695	255 035	28 511	117 163
Renos	17 991	2 252	0	40

**Tabulka 5.2.1 - Hospodářské ukazatele v roce 2005**

rok 2006	Tržby	Zisk před zdaněním	Nákladové úroky	Ost. fin. náklady
Skanska CZ	30 998 250	1 380 091	100 253	368 833
Metrostav	21 723 646	1 397 138	4 728	102 222
Eurovia CS	15 675 879	1 089 095	5 521	55 149
Strabag	22 363 169	993 856	3 915	154 424
OHL ŽS	10 829 338	228 632	35 730	243 244
Renos	15 316	2 759	0	22

**Tabulka 5.2.2 - Hospodářské ukazatele v roce 2006**

rok 2007	Tržby	Zisk před zdaněním	Nákladové úroky	Ost. fin. náklady
Skanska CZ	29 441 225	2 023 536	137 224	430 611
Metrostav	21 980 435	1 063 120	3 781	113 991
Eurovia CS	15 112 141	1 121 842	5 189	132 023
Strabag	19 521 712	265 170	4 665	157 922
OHL ŽS	12 765 902	101 328	44 372	419 887
Renos	16 145	2 479	0	26

**Tabulka 5.2.3 - Hospodářské ukazatele v roce 2007**

rok 2008	Tržby	Zisk před zdaněním	Nákladové úroky	Ost. fin. náklady
Skanska	30 057 747	1 483 985	169 761	549 624
Metrostav	22 777 798	1 024 295	1 741	120 044
Eurovia CS	15 511 953	912 576	20 130	126 782
Strabag	17 942 192	14 687	59 921	216 938
OHL ŽS	14 810 476	248 920	59 900	664 538
Renos	14 131	3 125	0	26

**Tabulka 5.2.4 - Hospodářské ukazatele v roce 2008**

rok 2009	Tržby	Zisk před zdaněním	Nákladové úroky	Ost. fin. náklady
Skanska	27 060 507	1 849 691	37 773	644 035
Metrostav	22 169 089	948 976	5 303	125 385
Eurovia CS	17 604 060	774 234	10 492	116 287
Strabag	17 876 260	652 195	37 111	122 611
OHL ŽS	15 614 297	371 237	57 403	443 537
Renos	13 758	2 285	0	30

**Tabulka 5.2.5 - Hospodářské ukazatele v roce 2009**

rok 2010	Tržby	Zisk před zdaněním	Nákladové úroky	Ost. fin. náklady
Skanska	19 835 813	927 286	9 088	418 575
Metrostav	21 238 855	907 173	27 658	106 993
Eurovia CS	18 693 237	861 586	4 408	188 199
Strabag	16 743 364	398 795	26 866	92 372
OHL ŽS	13 895 469	237 198	36 339	379 618
Renos	11 791	1 295	0	28

**Tabulka 5.2.6 - Hospodářské ukazatele v roce 2010**

Všechny výkazy zisku a ztrát z nichž jsem čerpal jsou sestaveny podle českých účetních standardů a hodnoty výše uvedené jsou v tisících korun. V další části budou

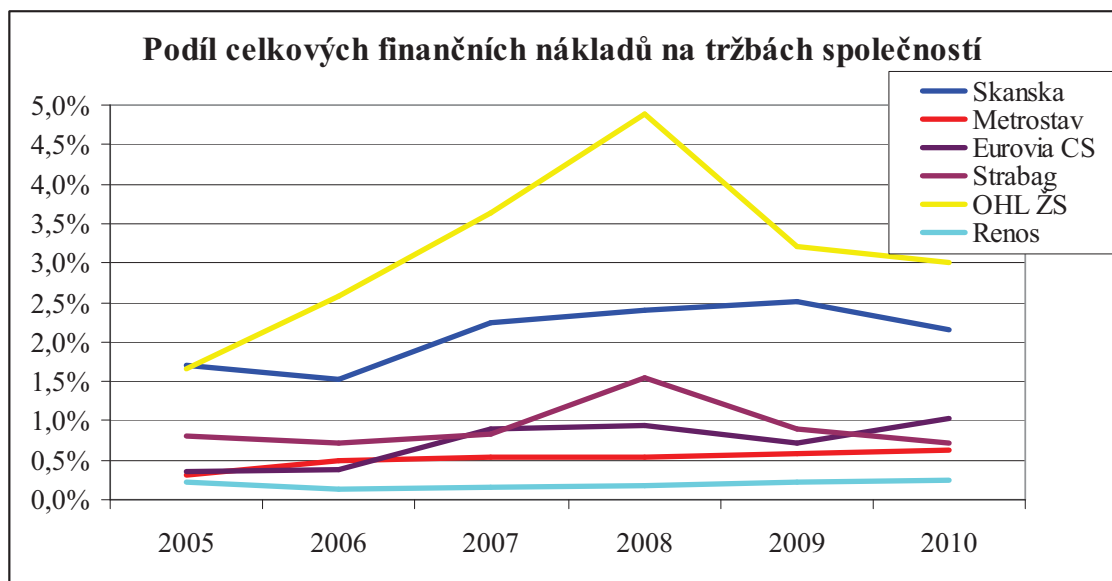
analyzovány a pokusím se znázornit vliv bankovních produktů na cenu stavby a tím de facto na tržby jednotlivých společností.

### 5.2.1 Finanční náklady ve vztahu k tržbám

Jak bylo již výše popsáno, finanční náklady na zakázku se ve výkazu zisku a ztrát vyskytují v nákladových úrocích a v ostatních finančních nákladech. Pro objasnění do jaké míry jsou finanční náklady v ceně zakázky podstatné jsem tedy sečetl tyto dvě hodnoty a podělil jsem je celkovými tržbami každé stavební společnosti. Výsledné hodnoty jsou vypočteny v následující tabulce a pro přehled sestaven graf pro jednotlivé společnosti.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Skanska	1,71%	1,51%	2,24%	2,39%	2,52%	2,16%
Metrostav	0,32%	0,49%	0,54%	0,53%	0,59%	0,63%
Eurovia CS	0,36%	0,39%	0,91%	0,95%	0,72%	1,03%
Strabag	0,81%	0,71%	0,83%	1,54%	0,89%	0,71%
OHL ŽS	1,67%	2,58%	3,64%	4,89%	3,21%	2,99%
Renos	0,22%	0,14%	0,16%	0,18%	0,22%	0,24%

Tabulka 5.2.7 - Podíl finančních nákladů na tržbách

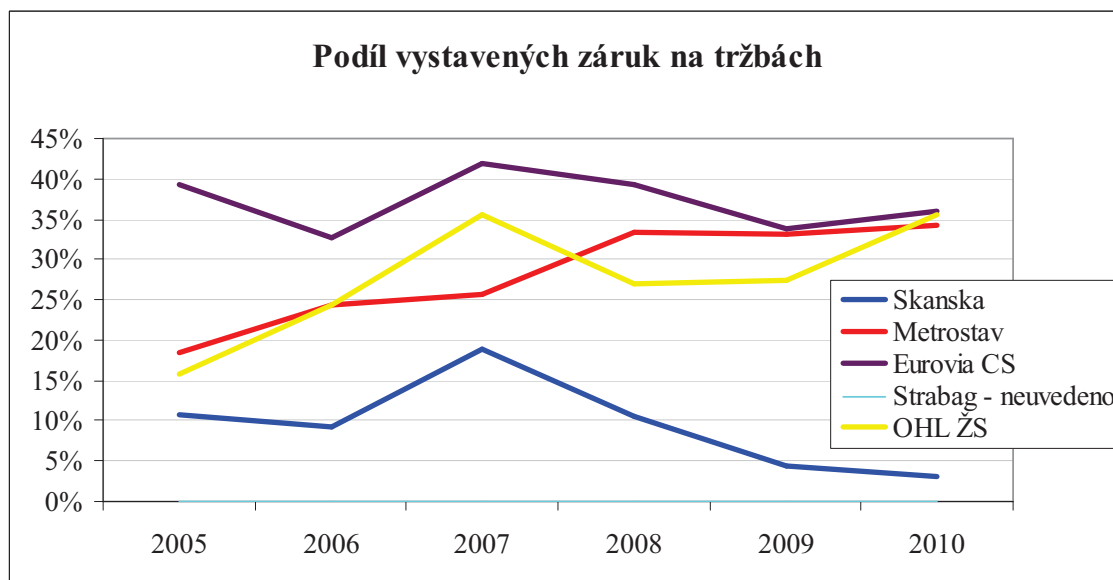


Obrázek 5.2.1 - Podíl finančních nákladů na tržbách

Z grafu je patrné, že největší podíl finančních nákladů na celkových tržbách má společnost OHL ŽS a.s., oproti tomu nejmenší podíl má dle předpokladu firma Renos s.r.o., podíl v roce 2010 činí u OHL ŽS téměř tři procenta, u Renosu to je necelá čtvrtina procenta z tržeb. Vzhledem k tomu, jaké vstupní hodnoty byly použity, lze tento rozdíl mezi společnostmi vysvětlit mimo jiné i způsobem, jak velká je jejich finanční zadluženost, která vyjadřuje podíl bankovního financování na financování aktiv. V roce 2010 u OHL ŽS činí tato zadluženost 12,24 %. Oproti tomu firma Renos bankovního financování využívá podstatně v menší míře, její finanční zadluženost činí necelé jedno procento (0,95 %). Dle těchto výsledků lze společnosti brát jako stabilní, ovšem u tohoto ukazatele je důležité znát strukturu a podmínky tohoto financování. Zadluženost nelze chápat jen jako negativní, může příznivě přispět k rentabilitě podniku a ke zvýšení výnosů podniku. Dopady finanční krize jsou patrné u všech společností, společnostem klesají tržby, zakázky. (V posledním roce sice klesly tržby všem společnostem, ale firmě Renos tržby klesají již delší dobu). Důvod proč klesly v roce 2010 tržby i ostatním společnostem může být i ten, že tyto společnosti realizují ve větší míře veřejné zakázky (společnost OHL ŽS v roce 2010 činily veřejné zakázky 89,3 %). Jedná se především o zakázky v dopravních stavbách a zadavatel (v tomto případě nejčastěji Ředitelství silnic a dálnic a Správa železniční a dopravní stavby) zastavil většinu plánovaných zakázek). V roce 2009 bylo celkem vypsáno 4392 veřejných zakázek na stavební práce při celkové hodnotě 194 011 mil. Kč a v roce 2010 to bylo 3913 zakázek v celkové hodnotě 122 173 mil. Kč.

Další ukazatel pro podnik, který v sobě zahrnuje vliv finančních nákladů je ukazatel finančního krytí. Tento ukazatel se vypočítá jako podíl EBIT (= zisk před zdaněním + nákladové úroky) a nákladových úroků a vyjadřuje kolikrát je podnik schopen z EBIT uhradit náklady na cizí kapitál. Obecně se považuje za dostačující je-li hodnota alespoň 4, čím více, tím lépe. Z mnou sledovaných společností je u OHL ŽS v roce 2010 hodnota rovna 7,53. Ostatní společnosti tento ukazatel ještě několikanásobně převyšují. Firma Renos ve výkazu zisku a ztrát nákladové úroky neeviduje. Ukazatel úrokového krytí lze vyjádřit i pomocí podílu peněžních toků na nákladových úrocích. Pro společnost OHL je v roce 2010 je hodnota tohoto ukazatele 17,19.

Mimo vlastních finančních nákladů na pořízení cizích zdrojů a poplatků za vystavené bankovní záruky uvádím v následujícím grafu i podíl celkových vystavených záruk jednotlivých společností na jejich tržbách.



**Obrázek 5.2.2 - Podíl celkových vystavených záruk na tržbách**

Společnost Strabag a.s. v přílohách účetních uzávěrek neuvádí celkovou velikost vystavených záruk, jinak u ostatních společností se podíl vystavených záruk pohybuje okolo 30ti %. Okolo této hodnoty se nepohybuje společnost Skanska a.s., kde jsou oproti ostatním společnostem v tržbách významně zastoupeny tržby z pozemního stavitelství. Ostatní společnosti se převážně soustřeďují na realizaci dopravních staveb. Zakázka v oblasti dopravních staveb je ve srovnání se zakázkou z pozemního stavitelství nepochybně více finančně náročná, tudíž i celkové vystavené bankovní záruky jsou větší, což vysvětluje menší podíl bankovních záruk na tržbách u společnosti Skanska.

### **5.2.2 Finanční náklady na stavbu**

Z údajů českého statistického úřadu (ČSÚ) lze zjistit, že v roce 2010 bylo průměrně 822 stavebních podniků s 50-ti a více zaměstnanci. Počet zakázek těchto podniků, pak celkově činil 39 121. Celková hodnota těchto zakázek činila 194,3 mld. Kč. Průměrná velikost zakázky u podniků s 50 a více zaměstnanci činila 4,96 mil. Kč. Když pominu firmu Renos, která je uváděna ilustrativně za účelem srovnání velikosti nákladů bankovních produktů u malých a velkých firem a která svými tržbami nedosahuje

prvních pěti společností, lze odvodit, že prvních pět společností má za rok celkem tržby v hodnotě 90,4 mld. Kč. To představuje téměř polovinu z celkové hodnoty všech zakázek.

Je třeba vzít v potaz, že v tržbách jednotlivých společností se objevují tržby za zakázky, kde byla realizace zahájena již v minulý letech, a naopak zase časově náročnější zakázky uzavřené ve sledovaném roce se odrážejí v tržbách dalších let. Ovšem ale v minulých letech je podíl pěti největších stavebních firem na celkovém objemu zakázek téměř stejný bez větších výkyvů (pravidelně se umísťují na prvních místech mezi společnostmi, které získali zakázky s největším objemem). (v roce 2009 celková hodnota zakázek byla 183,6 mld. Kč a tržby společností činily 100,3 mld. Kč, průměrná cena zakázky činila 5,44 mil. Kč). Z toho důvodu považuji sledování pěti vybraných společností jako dostačující pro přehled o celkových finančních nákladech na cenu zakázky.

S využitím dat ČSÚ lze pak u sledovaných společností určit kolik průměrně tvoří finanční náklady v ceně zakázky. Pro názornost jsem vybral společnost OHL ŽS, která v roce 2010 měla celkové tržby 13,89 mld. Kč a celková suma vystavených záruk činila 4,93 mld. Kč. Z toho plyne, že na průměrnou zakázku (4,96 mil. Kč) byly vystaveny záruky v hodnotě 1,76 mil. Kč. Bankovní poplatky činily v roce 2010 pro společnost 42,85 mil. Kč, což společně s nákladovými úroky, které jsou 36,34 mil. Kč představuje na průměrnou zakázku finanční náklady v celkové výši 28,3 tisíc Kč.

## 6 PRŮBĚH FINANČNÍCH NÁKLADŮ NA ZAKÁZCE

Pro detailní přiblížení jak na zakázce průběžně nastupují jednotlivé finanční náklady jsem si vybral veřejnou zakázku, jejímž zadavatel je hlavní město Praha a o jejíž realizaci se uchází společnost OHL ŽS a.s. Bude zde přiblíženy v čase jednotlivé náklady spojené s vystavením závazného příslibu vystavit bankovní záruku, samotné vystavení bankovní záruky a náklady spojené s odkupem pohledávek.

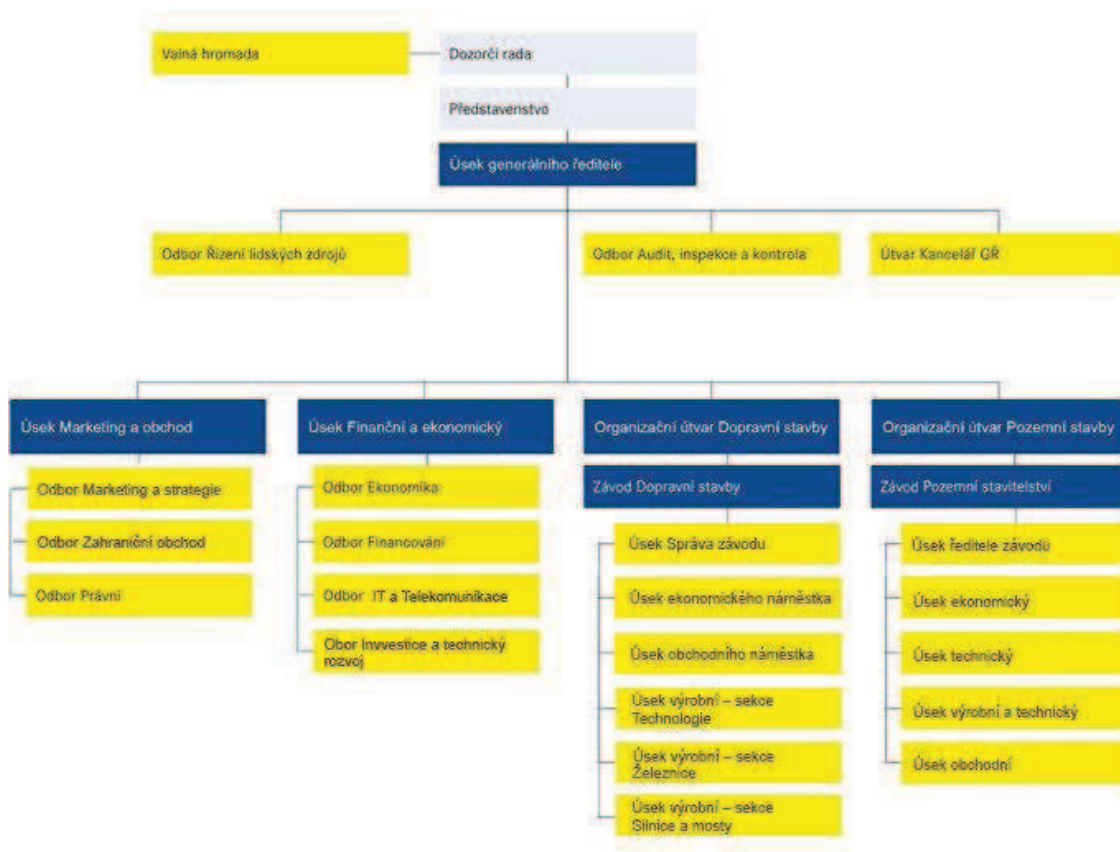
### 6.1 Společnost OHL ŽS a.s.

Stavební firma OHL ŽS působí na našem trhu více než 50 let. Je přímým nástupcem státního podniku Železniční stavby Brno. V roce 1992 byla tento podnik transformován na akciovou společnost, kde je v současnosti majoritní vlastník španělská stavební skupina OHL (97,71 %). Realizace děl společnost rozděluje podle 4 kategorií:

- Dopravní, železniční, silniční a dálniční stavby.
- Vodohospodářské a ekologické stavby.
- Inženýrské a energetické stavby.
- Pozemní a podzemní stavby.

Společnost zabezpečuje realizace, rekonstrukce a modernizace mimo České republiky i na území Slovenska, Maďarska, Polska, Bulharska, v některých zemích bývalého Sovětského svazu a v některých zemích bývalé Jugoslávie. Jako záruka kvalitního provedení realizovaných děl má společnost zaveden integrovaný systém řízení (management jakosti, environmentální management a management bezpečnosti a ochrany zdraví při práci). Jak již bylo výše zmíněno, společnost se soustřeďuje především na realizaci děl v železničních a dopravních stavbách. Organizační struktura je zobrazena na následujícím obrázku 7.1.1.





**Obrázek 6.1.1 - Organizační struktura společnosti OHL ŽS a.s.**

## 6.2 Základní informace o dané zakázce

Jedná se o veřejnou zakázku na stavební práce.

- Název: Celková přestavba a rozšíření Ústřední čistírny odpadních vod
- Veřejný zadavatel: Hlavní město Praha.
- Druh zakázky: stavební práce.
- Datum zveřejnění: 06.05.2011.
- Limity: nadlimitní.
- Předpokládaná hodnota: 6 227 958 000,- Kč bez DPH
- Požadované zálohy a záruky: záruka za účast v zadávacím řízení ve výši 124 550 000,- Kč.
- Doba trvání zakázky: 56 měsíců (ode dne zadání zakázky)
- Druh řízení: otevřené.

- Základní hodnotící kritérium pro zadání veřejné zakázky: ekonomická výhodnost nabídky.
- Lhůta pro doručení nabídek: 21.06.2011 10 hodin.
- Minimální doba, po kterou je uchazeč vázán svoji nabídkou: 90 dnů.
- Datum otevírání nabídek: 21.06.2011 11 hodin.

Podle jednotlivých struktur nabídkové ceny v kapitole 2.2 jsou v následující tabulce přehledně rozepsány jednotlivé části nabídkové ceny, první struktura nabídkové ceny je sestavená podle kalkulačního schématu, ve druhé struktuře je cena rozdělena na všeobecné podmínky a realizaci dodávky a třetí typ členění nabídkové ceny vyčleňuje poplatky za bankovní záruky samostatně.

<b>Struktura nabídkové ceny pomocí kalkulačního schématu</b>	
Přímý materiál	2 752 757 440,00
Přímé mzdy	688 189 360,00
Ostatní přímé náklady	423 501 140,00
Subdodávky	934 193 700,00
Výrobní režie	688 189 360,00
Správní režie	582 314 070,00
Zisk	158 812 930,00
<i>Celková cena</i>	<i>6 227 958 000,00</i>
<b>Struktura nabídkové ceny na všeobecné podmínky a realizaci</b>	
Přímý materiál	2 752 757 440,00
Přímé mzdy	688 189 360,00
Ostatní přímé náklady	317 625 860,00
Subdodávky	934 193 700,00
Výrobní režie	555 845 250,00
Správní režie	582 314 070,00
Zisk	158 812 930,00
Zařízení staveniště	105 875 280,00
Finanční zajištění realizace	132 344 110,00
<i>Celková cena</i>	<i>6 227 958 000,00</i>

<b>Struktura nabídkové ceny s vyčleněním poplatků za BZ</b>	
Přímé náklady	4 904 516 920,00
Nepřímé náklady	794 064 650,00
Režie	349 151 530,00
Zisk	158 812 930,00
Poplatky za záruky	21 411 970,00
<i>Celková cena</i>	<i>6 227 958 000,00</i>

**Tabulka 6.2.1 - Typy členění nabídkové ceny**

V prvním možné struktuře jsou finanční náklady součástí výrobní režie, ve druhém způsobu členění jsou finanční náklady na realizaci vypočítány samostatně a ve třetím způsobu jsou vyčleněny z nabídkové ceny pouze poplatky za bankovní záruky, tento způsob je vhodný u realizací, při kterých investor požaduje mnohonásobně vyšší záruky než v příkladě, který je řešen v této práci.

#### **6.2.1 Bankovní záruka za nabídku**

Veřejný zadavatel požaduje dle oznámení o zakázce vystavení bankovní záruky za nabídku uchazečem v celkové výši 124 550 000,- Kč. Tato záruka je platná od data, kdy musela být podána nabídka na účast, tedy od 21.6.2011 a platí po dobu, kdy je uchazeč vázán svoji nabídkou, čili 90 dnů. V oznámení o zakázce jsou dále zadavatelem požadovány přísliby vystavení bankovní záruku za projektové práce a provedení díla a bankovní záruku za vady díla.

V následující tabulce je uveden výpočet finančních nákladů na vystavení bankovní záruky za nabídku. Poplatek za vystavení bankovní záruky je vždy stejný a činí 5 000 Kč (platí i pro tuto zakázku). Roční sazby jsou u všech bankovních záruk stejné, liší se pouze dobou trvání jednotlivých záruk (hodnoty opět platí jen pro tuto zakázku). Náklady na závazný příslib vystavit bankovní záruku v sobě obsahují pouze jednorázový poplatek za vystavení (stejný jako u záruky), měsíční poplatky jsou na rozdíl od záruk nulové (pro tento příklad tj. tedy 10 tisíc Kč, zadavatel požaduje dva závazné přísliby).

		hodnota zakázky 6.227.958.000,- CZK			
		hodnota Bid Bond 2 % z ceny díla			
identifikace záruky	částka	124 550 000,00			
	měna	CZK			
	platnost od	21.6.2011			
	do	18.9.2011			
přepočet	dny	90		počet dnů platnosti BZ	
sazba	roční % p.a.	0,50000%	622 750,00	roční poplatek za BZ	
	měsíční %	0,04167%	51 895,83		
	čtvrtletní %	0,12500%	155 687,50		
	denní %	0,00139%	1 729,86		
jednorázový poplatek za vystavení		5 000,00			
Celkem předpokládané poplatky za BZ za nabídku		160 687,50		výše poplatků v CZK	
Příslib vystavit BZ					
jednorázový poplatek za příslib vystavit					
- BZ za projektové práce a provedení díla		5 000,00			
- BZ za vady díla		5 000,00			
		10 000,00		výše poplatků v CZK	

**Tabulka 6.2.2 - Výpočet poplatků bankovní záruky za nabídku a příslib vystavit bankovní záruku**

Vystavit bankovní záruku za nabídku a příslib vystavení bankovní záruky musí dodavatel již v zadávacím řízení, tudíž se zde může jednat o nevratné náklady s tím spojené, jestliže zadavatel zakázky nevybere právě nás jako dodavatele.

### **6.2.2 Bankovní záruka za projektové práce a provedení díla**

Z příložené zadávací dokumentace k oznámení o zakázce plyne, že zadavatel požaduje po uchazeči vystavit bankovní záruku za projektové práce a provedení díla. Tato záruka je výši 5ti % z ceny díla a tato záruka začíná platit až skončí doba, po kterou je uchazeč vázán svoji nabídkou. Pro zjednodušení uvažuji, že ve výše zmiňovaných 90-ti dnech zadavatel vybere vítěze se kterým následně sepíše smlouvu o dílo a po skončení této 90-ti denní lhůty začne dodavatel s vlastní realizací díla. Jestliže realizace díla začne po

skončení této lhůty, poté podle zadávacích podmínek vlastní realizace trvá dohromady 53 měsíců. Po celou tuto dobu platí bankovní záruka za projektové práce a provedení díla. Vzorové znění této bankovní záruky zadavatel často přikládá k zadávací dokumentaci a je uvedeno v Příloze 1 této diplomové práce. Z pohledu dodavatele je třeba klást značný důraz, aby toto vzorové znění záruky, které je často součástí smlouvy o dílo, bylo vhodně zformulováno a předešlo se tak případným komplikacím.

Následující tabulka opět dokládá celkové náklady na vystavení bankovní záruky za projektové práce provedení díla.

hodnota zakázky 6.227.958.000,- CZK				
hodnota Performance Bond 5 % z ceny díla				
identifikace záruky	částka	311 397 900,00		
	měna	CZK		
	platnost od	18.9.2011		
	do	24.1.2016		
přepočet	dny	1590		počet dnů platnosti BZ
sazba	roční % p.a.	1,00000%	3 113 979,00	roční poplatek za BZ
	měsíční %	0,08333%	259 498,25	
	čtvrtletní %	0,25000%	778 494,75	
	denní %	0,00278%	8 649,94	
jednorázový poplatek za vystavení			5 000,00	
<b>Celkem předpokládané poplatky za BZ</b>			<b>13 758 407,25</b>	výše poplatků v CZK

**Tabulka 6.2.3 - Výpočet poplatků bankovní záruky za projektové práce a provedení díla**

### **6.2.3 Bankovní záruka za vady díla**

Ze zadávací dokumentace dále plyne pro dodavatele vystavit ve prospěch zadavatele bankovní záruku za vady díla. Tato záruka nabývá v platnost po dokončení realizace a trvá po celou dobu trvání technické záruky, což je celkem 60 měsíců. Výše této záruky je stanovena na 2,5 % z celkové ceny díla. Stejně jako záruka za projektové práce a

provedení díla bývá i u této záruky často její vzorové znění součástí smlouvy o dílo a je uvedeno v Příloze 2.

Bankovní záruka za vady díla nebo zádržné, to jsou dvě nejrozšířenější možnosti jak se investor může jistit, aby dodavatel včasné a řádně plnil svoje povinnosti během doby trvání technické záruky. V případě smluvně uplatňovaného zádržného v průběhu realizace je z pohledu dodavatele výhodnější bankovní záruka za vady díla, jelikož umožňuje uvolnění zádržného. Dodavatel má tak k dispozici zadržovanou část plateb a může s těmito penězi dále nakládat, ovšem je to spojeno s úplatou bance za vystavení bankovní záruky. V této záruce je po většinou uvedena podmínka, že začíná platit až po připsání zadržované částky na účet dodavatele.

V následující tabulce je uvedeny předpokládané celkové finanční náklady bankovní záruky za vady díla.

		hodnota zakázky 6.227.958.000,- CZK		hodnota Warranty Bond 2,5 % z ceny díla	
identifikace záruky	částka	155 698 950,00			
	měna	CZK			
	platnost od	24.1.2016			
	do	27.12.2020			
přepočet	dny	1800		počet dnů platnosti BZ	
sazba	roční % p.a.	1,00000%	1 556 989,50	roční poplatek za BZ	
	měsíční %	0,08333%	129 749,13		
	čtvrtletní %	0,25000%	389 247,38		
	denní %	0,00278%	4 324,97		
jednorázový poplatek za vystavení		5 000,00			
Celkem předpokládané poplatky za BZ			7 789 947,50	výše poplatků v CZK	

**Tabulka 6.2.4 - Výpočet poplatků bankovní záruky za vady díla**

#### **6.2.4 Rámcová smlouva**

Stavební společnosti velikosti jako je OHL ŽS mají k zajištění financování zakázek sepsány s každým bankovním institutem rámcové smlouvy, které jsou sestavovány vždy

individuálně. V každé rámcové smlouvě je stanoven měsíční (roční) finanční limit, který má společnost k dispozici. Příkladem společnost OHL ŽS má s několika bankovními instituty sjednat finanční rámec, kde průměrné měsíční čerpání bylo k 31.12.2010 ve výši 7 136 mil. Kč, z toho bankovní záruky a přísliby bankovních záruk činily 4 864 mil. Kč a přísliby úvěrů byly 1 497 mil. Kč. Limit tohoto rámce činí 12 308 mil. Kč.

Pro dodavatele je sjednávání rámcových smluv s bankovními institucemi velmi důležité, při velikosti jejich rámců hraje v celkových poplatcích důležitou roli každá desetina procenta provize. Výše jednotlivých provizí do jisté míry vypovídá o bonitě dané společnosti, o její kvalitě dosahovat adekvátních výsledků (stabilní a spolehlivá firma bude zajisté mít menší náklady na pořízení bankovních služeb než společnost, která nemá dobré předchozí reference, často vede soudní spory, apod.). Pro ilustraci by byl rozdíl v celkových předpokládaných poplatcích za bankovních záruku za projektové práce a provedení díla u tohoto příkladu 1,375 mil. Kč kdyby provize banky za záruku trvající do pěti let byla 0,9 % p.a. místo současných 1,0 % p.a. Společnosti typu OHL ŽS měla v roce 2010 vystavené záruky dohromady od 14ti bankovních ústavů.

### **6.3 Simulace harmonogramu fakturací za zakázku**

Jelikož se jedná o zakázku, která je v současnosti na začátku realizace, bylo potřeba pro stanovení celkových finančních nákladů nasimulovat fakturace na zakázce, hlavně z důvodů stanovení nákladů na odkup pohledávek. Zakázka je financována z prostředků Evropské unie z operačního programu Životní prostředí. Zadavatel poskytne dodavateli ve vazbě na fakturaci provedených, odsouhlasených a převzatých prací splátky odpovídající podílu z celkové nabídkové ceny. Výše splátek je uvedena v tabulce níže. Samotný harmonogram fakturací byl nasimulován podle návrhu smlouvy o dílo.

Fakturace budou vždy placeny v celé výši, zádržné není uplatňováno, je vystavena dodavatelem bankovní záruka za vady díla.

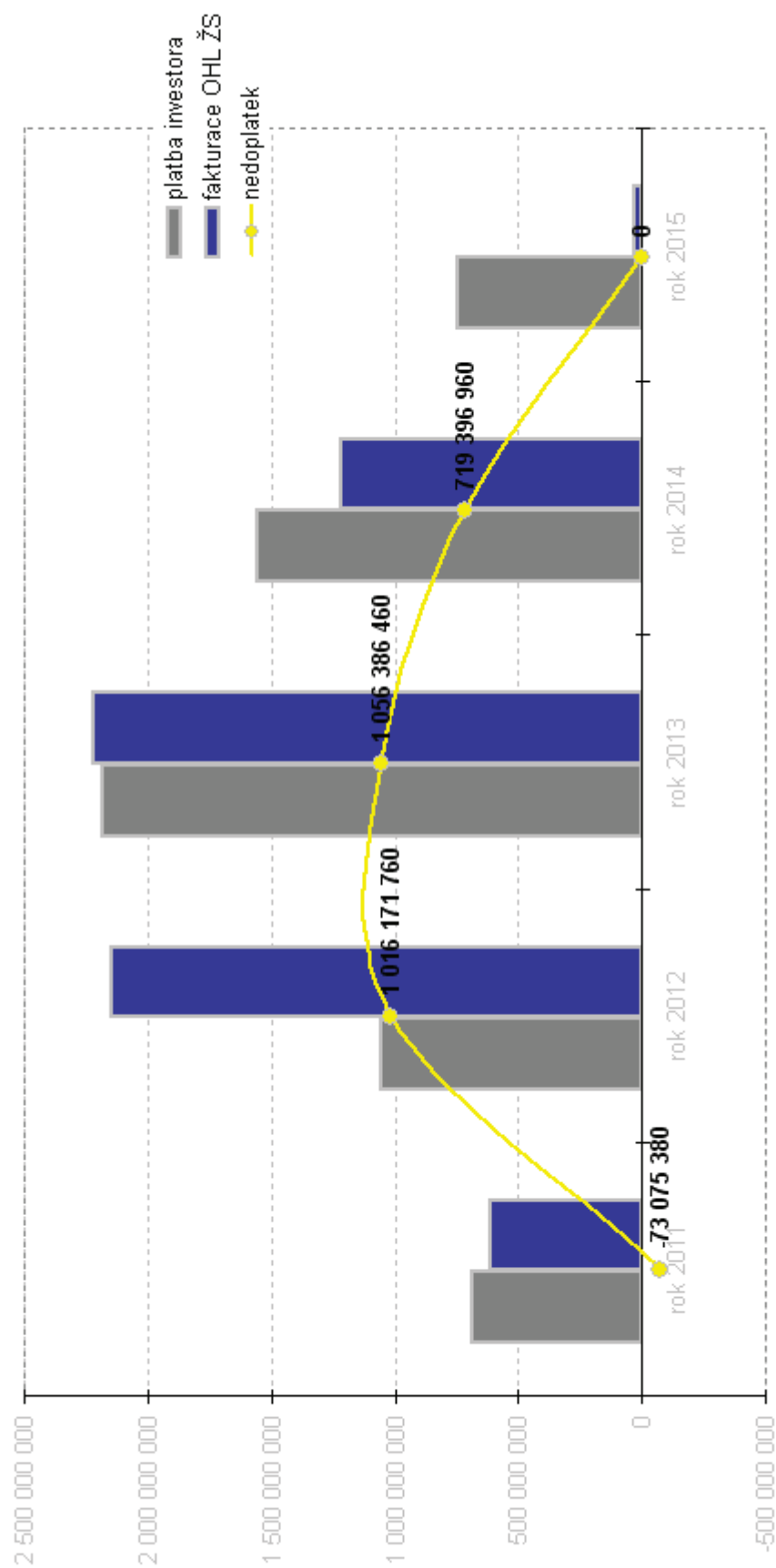
Následující tabulka a graf přehledně ukazuje, jak by v jednotlivých letech byly vysoké fakturace oproti smluvně dohodnutému financování investorem.

Cena díla bez DPH                   **6 227 958 000,00 Kč**  
 DPH 20%                               **1 245 591 600,00 Kč**  
 Cena celkem s DPH               **7 473 549 600,00 Kč**

	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	kontrolní součet
plnění podle smlouvy	<b>11%</b>	<b>17%</b>	<b>35%</b>	<b>25%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>
<b>absolutní bez DPH</b>	<b>685 075 380</b>	<b>1 058 752 860</b>	<b>2 179 785 300</b>	<b>1 556 989 500</b>	<b>747 354 960</b>	<b>6 227 958 000</b>
absolutní s DPH	822 090 456	1 270 503 432	2 615 742 360	1 888 387 400	896 825 952	7 473 549 600
<b>fakturační OHL ŽS</b>	<b>612 000 000</b>	<b>2 148 000 000</b>	<b>2 220 000 000</b>	<b>1 220 000 000</b>	<b>27 958 000</b>	<b>6 227 958 000</b>
s DPH	734 400 000	2 577 600 000	2 664 000 000	1 464 000 000	33 549 600	7 473 549 600
<b>nedoplatek</b>	<b>-73 075 380</b>	<b>1 016 171 760</b>	<b>1 056 386 460</b>	<b>719 396 960</b>	<b>0</b>	
s DPH	-87 690 456	1 219 406 112	1 267 663 752	863 276 352	0	

**Tabulka 6.3.1 - Harmonogram fakturací**





Obrázek 6.3.1 - Velikost nedoplatku v průběhu let

Z tabulky a z grafu je patrné, že v prvním roce realizace bude od dodavatele fakturována menší částka než dostane podle smlouvy od investora zaplacen – dodavatel bude mít přebytek peněžních prostředků. Ovšem v následujících letech už dodavateli bude vznikat ztráta, jelikož vyfakturuje ve druhém roce realizace dvojnásobně více než dostane od investora zaplacen, taktéž ve třetím vyfakturuje více než dostane zaplacen. Sumy neuhrazených faktur v jednotlivých letech bude dodavatel postupovat bance. Banka se v rámcové smlouvě zavazuje dodavateli, že uhradí jakoukoli postoupenou pohledávku den před její splatností a klientovi bude vrácena částka ve výši 75ti% částky úroku vypočteného ode dne úhrady pohledávek. Úrok se rovná referenční sazbě banky + 0,85 p.a. Zbylou průběžnou finanční ztrátu bude dodavatel financovat z vlastních zdrojů. Souhrnná výše postoupených pohledávek nesmí přesáhnout limit 3 mld. Kč. V pátém roce realizace dojde k vyrovnání rozdílu mezi financováním investorem a fakturací dodavatele.

#### **6.4 Přehled finančních nákladů na zakázce**

V této části budou v jednotlivých letech vypočítány poplatky za jednotlivé bankovní záruky a náklady spojené s odkupem pohledávek. Výpočty budou seřazeny podle jednotlivých bankovních služeb podle jejich využití v průběhu realizace. Nejprve budou sledovány náklady na bankovní záruku za nabídku a za příslib vystavit bankovní záruku, dále vypočítány náklady na bankovní záruku za projektové práce a provedení díla a poté náklady spojené s bankovním zárukou za vady díla a nakonec vypočteny náklady dodavatele spojené s postoupením pohledávek bance.

BZ za nabídku 124 550 000,00 doba trvání 21.6. - 18.9.2011	sazba p. a.	rok 2011	rok 2012 - rok 2019	rok 2020	celkem
	0,5% vyst.	5 000,00			
	I. Q	0,00			
	II. Q	15 568,75			
	III. Q	140 118,75			
	IV. Q	0,00			
náklady celkem		160 687,50	0,00	0,00	160 687,50

Závazný příslib 467 096 850,00 doba trvání 21.6. - 18.9.2011	sazba p. a.	rok 2011	rok 2012 - rok 2019	rok 2020	celkem
	0,5% vyst.	10 000,00			
	I. Q				
	II. Q				
	III. Q				
	IV. Q				
náklady celkem		10 000,00	0,00	0,00	10 000,00

BZ za provedení díla 311 397 900,00 doba trvání 18.9. - 24.1.2016	sazba p. a.	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015
	1,0%	5 000,00				
	vyst.					
	I. Q	0,00	778 494,75	778 494,75	778 494,75	778 494,75
	II. Q	0,00	778 494,75	778 494,75	778 494,75	778 494,75
	III. Q	112 449,24	778 494,75	778 494,75	778 494,75	778 494,75
	IV. Q	778 494,75	778 494,75	778 494,75	778 494,75	778 494,75
náklady celkem		895 943,99	3 113 979,00	3 113 979,00	3 113 979,00	3 113 979,00

rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	celkem
207 598,60					
0,00					
0,00					
0,00					
207 598,60	0,00	0,00	0,00	0,00	13 559 458,59

sazba p. a.		rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	celkem
<b>BZ za vady díla</b> <b>155 698 950,00</b> doba trvání 24.1.2016 - 27.12.2020	1,0% vyst.	5 000,00					
	I. Q	294 098,02	389 247,38	389 247,38	389 247,38	389 247,38	
	II. Q	389 247,38	389 247,38	389 247,38	389 247,38	389 247,38	
	III. Q	389 247,38	389 247,38	389 247,38	389 247,38	389 247,38	
	IV. Q	389 247,38	389 247,38	389 247,38	389 247,38	376 272,46	
náklady celkem		<b>1 466 840,14</b>	<b>1 556 989,50</b>	<b>1 556 989,50</b>	<b>1 556 989,50</b>	<b>1 544 014,59</b>	<b>7 681 823,23</b>

sazba p. a.		rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	celkem
<b>Odkup pohledávek</b> limit 3 000 000 000,00	4,14% vyst.						
	0,00 I. Q						
	II. Q						
	III. Q						
	IV. Q	0,00	12 620 853,26	10 933 599,86	7 445 758,54	0,00	
náklady celkem		<b>0,00</b>	<b>12 620 853,26</b>	<b>10 933 599,86</b>	<b>7 445 758,54</b>	<b>0,00</b>	<b>31 000 211,66</b>

<b>Finanční náklady</b>	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015
celkem	1 066 631,49	15 734 832,26	14 047 578,86	10 559 737,54	3 113 979,00

<b>Finanční náklady</b>	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	celkem
celkem	1 674 438,74	1 556 989,50	1 556 989,50	1 556 989,50	1 544 014,59	52 412 180,98

Tabulka 6.3.2 - Průběh nákladů na zakázce

## ZÁVĚR

Bankovní záruky jsou ve stavebnictví pro smluvní strany účinným nástrojem pro zvýšení finanční jistoty při realizaci zakázek. Při vystavení bankovní záruky získá příjemce informaci, že příkazce je spolehlivým obchodním partnerem, neboť před vlastním vystavením záruky musí příkazce úspěšně splňovat kritéria stanovená svým ručitelem. Tím, jak je systém bankovních záruk nastaven si příkazce nemůže dovolit neplnit závazky plynoucí ze smluvního vztahu. Kdyby došlo k uplatnění záruky příjemcem, znamenalo by to pro příkazce nemalé problémy, od poškození jeho goodwillu přes snížení jeho bonity, až po neschopnost získat další záruky pro nové kontrakty.

Na velikosti finančních nákladů má vliv celá řada faktorů. Je nutné rozlišovat, zda se jedná o zakázku veřejnou či soukromou (u soukromé budou tyto náklady minimálně menší o poplatky za bankovní záruku za nabídku). Další rozdíl ve velikosti je spojen s velikostí celkové zakázky, u zakázek malého rozsahu uplatňuje investor především zádržné, příp. záruku za realizaci díla. Oproti tomu u zakázek nadlimitních využívá bankovní záruky investor více a pokrývají celý průběh díla (od zadávacího řízení, přes realizaci až po užívání stavby). V neposlední řadě na celkový objem finančních nákladů vliv dodavatel samotný, při dojednávání rámcových smluv s bankovními ústavy záleží na jeho postavení na trhu, goodwillu, finanční stabilitě, apod.

Celkové poplatky za poskytnutí záruk, jak dokládá tato práce nejsou zanedbatelné přesto v současnosti ještě existuje dostatek jak investorů, tak dodavatelů, kteří nemají snahu tyto poplatky v ceně zakázek rozlišovat. Investor to často v podmínkách zadávacího řízení nepožaduje a na druhé straně dodavatel tyto náklady uvádí jako součást výrobní režie. Jelikož poplatky za bankovní záruky se promítají (zvyšují) do ceny díla je na investorovi jakou strukturu nabídkové ceny bude v zadávacím řízení požadovat. U nás je při sestavování nabídkové ceny využíván kalkulační vzorec, kde se poplatky vyskytují již ve zmíněné výrobní režii, ovšem je už i dost stavebních firem (především se silným zahraničním akcionářem) kde se při sestavování nabídkové ceny postupuje s větším důrazem na finanční náklady, struktura ceny je rozdělena na část související s vlastní realizací, dále pak se zařízením staveniště a náklady s tím spojené a

poslední část ceny tvoří organizační a finanční náklady celé realizace (zde jsou uvedeny náklady na bankovní záruky). U tohoto schématu již získáme přesnější o celkových bankovních poplatcích a jejich vlivu na cenu stavby. Třetí typ, jak sestavit nabídkovou cenu vychází opět z kalkulačního vzorce, jsou zde stanoveny přímé náklady, nepřímé náklady, režie a zisk. Poplatky za bankovní záruky jsou pak vyjádřeny jako procento z předchozích položek nabídkové ceny. Tento typ se využívá v zahraničí, kde se zárukám přikládá velký význam a není zvláštností, když příjemce požaduje po příkazci zaručit se za zakázku až do výše 100 % její ceny.

Tento postup vnímám jako vhodný u velkých zakázek, u zakázek malého rozsahu, kde poplatky za záruku nejsou velké postačí jejich výši uvést jako součást výrobní režie (uvedená firma Renos s.r.o., když už žádá bankovní ústav o vystavení záruky uvádí celkové poplatky za záruky právě výrobní režii). U velkých zakázek z pohledu dodavatele považují při sestavování ceny zakázky, aby poplatky za bankovní záruky uváděl ve struktuře ceny jako samostatnou část, (překonat určitou neochotu stavebních firem vyrazit své náklady s ohledem na konkurenci). Pro investora je totiž velikost celkových finančních nákladů důležitou zprávou. Mimo okamžitého zjištění celkových nákladů na záruky, získá určitý odhad bonity dodavatele, což může pro dodavatele znamenat určité zvýšení svého dobrého jména.



## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Zákon č.137/2006 Sb., *Zákon o veřejných zakázkách*.
- [2] HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. *Financování stavební zakázky*. Brno: VUT FAST ÚSEŘ 2006, 71 stran.
- [3] VALACH, J. a kol. *Finanční řízení podniku*. druhé aktualizované a rozšířené vydání Praha: Ekopress s.r.o., 1999, 324 stran, ISBN 80-86119-21-1.
- [4] TICHÁ, A., MARKOVÁ, L., PUCHÝŘ, B. *Ceny ve stavebnictví*. Brno: VUT FAST ÚSEŘ 1993, 198 stran.
- [5] KORYTÁROVÁ, J., FRIDRICH, J., PUCHÝŘ, B. *Ekonomika investic*. Brno: CERM s.r.o., 2002, 227 stran, ISBN 80-214-2089-8.
- [6] VÍTKOVÁ, E. *Financování stavební zakázky*. přednášky v Powerpointu [online 15.12.2011, 15:40hod.].  
Dostupné na <[http://www.fce.vutbr.cz/EKR/asp/index.asp?id=08\\_vyuka](http://www.fce.vutbr.cz/EKR/asp/index.asp?id=08_vyuka)>
- [7] DVOŘÁK, P. *Bankovníctví*. 1. vydání Praha: Vysoká škola ekonomická, 1997, 260 stran, ISBN 80-7079-584-0.
- [8] ČERMÁKOVÁ, I. *Bankovní záruka*. 1. vydání Brno: ECON publishing s.r.o. ekonomická, 2002, 175 stran, ISBN 80-86433-03-X.
- [9] MATĚJKA, V., MOKRÝ, J. *Dodavatelské systémy ve výstavbě*. Praha: ŠEL, 1995, 77 stran, ISBN 80-2383-931-4.
- [10] KUDA, F. *Investorská činnost*. [online 15.12.2011, 19:20hod.].  
Dostupné na  
<[http://fast10.vsb.cz/kuda/Ekonomika/Eko%20ve%20v%FDstavb%EC/P%F8edn%E1%9Aky%202010/04\\_Investorsk%E1%20%E8innost.pdf](http://fast10.vsb.cz/kuda/Ekonomika/Eko%20ve%20v%FDstavb%EC/P%F8edn%E1%9Aky%202010/04_Investorsk%E1%20%E8innost.pdf)>
- [11] *Výroční zprávy společnosti Skanska a.s.* [online 25.10.2011, 21:40hod.].  
Dostupné na  
<[http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x\\*&hledani.podminka.subjekt=skanska+a.s.](http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x*&hledani.podminka.subjekt=skanska+a.s.)>

- [12] *Výroční zprávy společnosti Metrostav a.s.* [online 25.10.2011, 15:18hod.].  
Dostupné na  
<[http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x\\*&hledani.podminka.subjekt=metrostav+a.s.](http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x*&hledani.podminka.subjekt=metrostav+a.s.)>
- [13] *Výroční zprávy společnosti Eurovia CS a.s.* [online 25.10.2011, 15:30hod.].  
Dostupné na  
<[http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x\\*&hledani.podminka.subjekt=eurovia+cs+a.s.](http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x*&hledani.podminka.subjekt=eurovia+cs+a.s.)>
- [14] *Výroční zprávy společnosti Strabag a.s.* [online 25.10.2011, 15:35hod.].  
Dostupné na  
<[http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x\\*&hledani.podminka.subjekt=strabag+a.s.](http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x*&hledani.podminka.subjekt=strabag+a.s.)>
- [15] *Výroční zprávy společnosti OHL ŽS a.s.* [online 25.10.2011, 15:50hod.].  
Dostupné na  
<[http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x\\*&hledani.podminka.subjekt=ohl+%9es+a.s.](http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x*&hledani.podminka.subjekt=ohl+%9es+a.s.)>
- [16] *Výroční zprávy společnosti Renos s.r.o.* [online 23.12.2011, 15:50hod.].  
Dostupné na  
<[http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x\\*&hledani.podminka.subjekt=renos+s.r.o.](http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=or&sysinf.@strana=searchResults&hledani.@typ=subjekt&hledani.format.typHledani=x*&hledani.podminka.subjekt=renos+s.r.o.)>
- [17] *Statistika ve stavebnictví.* [online 26.12.2011, 20:00hod.]. Dostupné na  
<<http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/stavebnictvi>>
- [18] *Všeobecné obchodní podmínky pro zhotovení stavby.* [online 29.12.2011, 9:00hod.]. Dostupné na  
<<http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=3&ID=3>>
- [19] SEDLÁČEK, J. *Finanční analýza podniku.* druhé aktualizované vydání Praha: Computer Press, a.s., 2011, 160 stran, ISBN 978-80-251-33.

## SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Obrázek 2.1.1 - Cena stavebního objektu .....	19
Obrázek 5.2.1 - Podíl finančních nákladů na tržbách .....	43
Obrázek 5.2.2 - Podíl celkových vystavených záruk na tržbách.....	45
Obrázek 6.1.1 - Organizační struktura společnosti OHL ŽS a.s.....	48
Obrázek 6.3.1 - Velikost nedoplatku v průběhu let.....	56
 Tabulka 5.1.1 - Tržby Skanska a.s. ....	36
Tabulka 5.1.2 - Bankovní záruky společnosti Skanska a.s. ....	37
Tabulka 5.1.3 - Výnosy společnosti Metrostav a.s. ....	37
Tabulka 5.1.4 - Bankovní záruky společnosti Metrostav a.s. ....	38
Tabulka 5.1.5 - Bankovní záruky společnosti Eurovia CS a.s. ....	38
Tabulka 5.1.6 - Tržby společnosti OHL ŽS a.s. ....	39
Tabulka 5.1.7 - Bankovní záruky společnosti OHL ŽS a.s.....	40
Tabulka 5.2.1 - Hospodářské ukazatele v roce 2005 .....	41
Tabulka 5.2.2 - Hospodářské ukazatele v roce 2006 .....	41
Tabulka 5.2.3 - Hospodářské ukazatele v roce 2007 .....	41
Tabulka 5.2.4 - Hospodářské ukazatele v roce 2008 .....	42
Tabulka 5.2.5 - Hospodářské ukazatele v roce 2009 .....	42
Tabulka 5.2.6 - Hospodářské ukazatele v roce 2010 .....	42
Tabulka 5.2.7 - Podíl finančních nákladů na tržbách.....	43
Tabulka 6.2.1 - Typy členění nabídkové ceny .....	50
Tabulka 6.2.2 - Výpočet poplatků bankovní záruky za nabídku a příslib vystavit bankovní záruku .....	51
Tabulka 6.2.3 - Výpočet poplatků bankovní záruky za projektové práce a provedení díla .....	52
Tabulka 6.2.4 - Výpočet poplatků bankovní záruky za vady díla.....	53
Tabulka 6.3.1 - Harmonogram fakturací.....	55
Tabulka 6.3.2 - Průběh nákladů na zakázce.....	61

## **PŘÍLOHY**

Příloha 1 - Vzorové znění záruky za nabídku

Příloha 2 - Vzorové znění záruky za projektové práce a provedení díla

Příloha 3 - Vzorové znění záruky za vady díla